HELVETICA PROPERTY

HELVETICA SWISS COMMERCIAL FUND

Immobilienfonds Schweizerischen Rechts

JAHRESBERICHT 2019

SCHLÜSSELZAHLEN

Restlaufzeit der Mietverträge (Jahre)

4.4

Die gewichtete Restlaufzeit konnte um ein halbes Jahr erhöht werden

Gesamtvermögen (Wert Millionen CHF)

655

Eine Steigerung um 47% im Vergleich zum Vorjahr

Bruttorendite (%)

5.8

Ist gegenüber dem Vorjahr stabil geblieben

Soll Mietertrag pro Jahr (Millionen CHF)

39.0

Deutliche Erhöhung um 46%

Bestandesportfolio (Millionen CHF)

629

Eine Steigerung um 47% im Vergleich zum Vorjahr

Anlagerendite (%)

6.3

Eine Steigerung um 11% gegenüber dem Vorjahr

Fremdfinanzierungs-quote (%)

20.9

Liegt 26% tiefer als im Vorjahr

Miete pro Quadratmeter (CHF)

147

Die Miete pro Quadratmeter liegt leicht unter der Marktmiete von CHF 150 pro Quadratmeter

Vermietungsstand (%)

94.1

Vermietungsstand bleibt stabil mit Steigerungspotenzial

Inventarwert pro Anteil (CHF)

112.71

Konnte seit Jahresbeginn um 6% gesteigert werden

Ausschüttung pro Anteil (CHF)

5.00

Inklusive Sondereffekt durch Verkauf einer Liegenschaft

Börsenkurs pro Anteil (CHF)

123.30

Die Performance im Geschäfts-jahr betrug 14%

INHALTSVERZEICHNIS

Schlüsselzahlen ____ 2
Kennzahlen ____ 4
Das Jahr in Kürze ____ 8
Investment Management Highlights ____ 10
Geschäftsleitung der Fondsleitung ____ 14
Investment Management Bericht ____ 16
Asset Management Bericht ____ 24
Nachhaltigkeit – ein Schlüssel zum langfristigen Erfolg ____ 32
Portrait der Fondsleitung ____ 33
Jahresrechnung ____ 34
Vermögensrechnung ____ 35
Erfolgsrechnung ____ 36
Anhang ____ 37
Grundsätze der Berechnung des Inventarwertes ____ 41
Bericht des Bewerters ____ 42
Bericht der Prüfgesellschaft ____ 45
Organisation ____ 47
Verwaltungsrat der Fondsleitung ____ 48
Sonstige Informationen an die Anleger ____ 50
Definitionen ____ 51
Impressum ____ 54

Geprüfter Jahresbericht per 31. Dezember 2019

Helvetica Swiss Commercial Fund (HSC Fund)
Immobilienfonds Schweizerischen Rechts

FINMA approved

KENNZAHLEN

Eckdaten		Anhang	per 31.12.2019	per 31.12.2018	per 31.12.2017
Valorennummer			33550793	33550793	33550793
Erstliberierung			09.12.2016	09.12.2016	09.12.2016
Ausgabe Fondsanteile	Anzahl		1 563 426	1 544 125	1 235 300
Anteile im Umlauf	Anzahl		4 342 851	2 779 425	1 235 300
Rücknahme Fondsanteile	Anzahl		-	-	-
Nettoinventarwert pro Anteil	CHF		112.71	110.00	107.57
Gewichteter realer Diskontierungssatz	%		4.01	4.11	4.16
Vermögensrechnung					
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	1	628 944 000	427 121 000	198 960 000
Gesamtfondsvermögen (GAV)	CHF		654 729 403	444 909 081	205 888 007
Fremdfinanzierungsquote	%		20.87	28.33	31.89
Fremdkapitalquote	%		25.24	31.28	35.46
Restlaufzeit Fremdfinanzierung	Jahre		1.39	1.77	2.54
Verzinsung Fremdfinanzierung	%	8	0.56	0.63	0.94
Nettofondsvermögen (NAV)	CHF		489 475 302	305 729 749	132 875 558
Erfolgsrechnung					
Mietzinseinnahmen	CHF		29 292 317	18 539 626	11 391 618
Nettoerfolg	CHF	15	23 032 696	14 282 138	8 599 551
Mietzinsausfallquote	%		8.10	7.75	7.95
Restlaufzeit Mietverträge (WAULT)	Jahre		4.40	4.00	3.04
Unterhalt und Reparaturen	CHF		3 429 365	1 834 310	823 772
Betriebsgewinnmarge	%		68.60	68.56	72.53
Rendite und Performance					
Ausschüttung	CHF	13	21 714 255	11 117 700	4 323 550
Ausschüttung pro Anteil	CHF	13	5.00	4.00	3.50
Ausschüttungsrendite	%		4.06	3.64	3.25
Ausschüttungsquote	%	15	87.58	77.62	70.32
Eigenkapitalrendite (ROE)	%		6.18	5.62	7.57
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	%		4.73	4.29	5.22
Performance	%	15	14.17	-	-
Anlagerendite	%		6.33	5.70	7.57
Agio/Disagio	%	15	9.40	-	-
Fondsbetriebsaufwandquote TER_{REF} GAV	%	15	1.04	0.98	1.05
Fondsbetriebsaufwandquote TER_{REF} NAV	%	15	-	1.36	1.53
Fondsbetriebsaufwandquote TER_{REF} MV	%	15	1.34	-	-
Kurs/Gewinnverhältnis (P/E Ratio)	Verhältnis	15	17.61	-	-

Die vergangene Performance ist keine Garantie für zukünftige Entwicklungen.

Die erwähnte Performance lässt allfällige bei Zeichnungen und Rücknahmen von Anteilen erhobene Kommissionen und Kosten unberücksichtigt.

TOLLE TEAMLEISTUNG. STARKE ANLAGEPERFORMANCE.

Die Erfolgsgeschichte des HSC Fund fand im Jahr 2019 ihre Fortsetzung. Nach der erfolgreichen Börsenkotierung entwickelte sich der Fonds weiter positiv. Unser Unternehmen blickt optimistisch in die Zukunft – mit einer neuen operativen Führung.

Als wir uns 2015 entschieden haben, einen neuen Fonds zu lancieren, waren zwei Themen klar im Focus. Es sollte ein FINMA reguliertes Produkt sein, und die Anlagestrategie sollte eigenständig sein. Der Entscheid Immobilien nicht in den übernachgefragten Top-Städten zu suchen, erwies sich zu diesem Zeitpunkt als Erfolgsentscheidend. Wir kauften beste Lagen in dynamischen Wirtschaftsregionen ausserhalb der Zentren. Diese Strategie erlaubte uns in Objekte zu investieren, die nebst der attraktiven Rendite potenziell unterbewertet waren. Die Richtigkeit der Strategie zeigt sich in einer sehr guten Anlageperformance für kommerzielle Immobilienfonds seit der Lancierung. Per Jahresende 2019 steht der HSC Fund besser denn je da und hat den SWIIT-Index sogar übertreffen können. In den vergangenen drei Jahren wurden mehrere Kapitalerhöhungen mit gegen 500 Millionen Schweizer Franken Eigenkapital am Markt erfolgreich platziert. Der HSC Fund hat nunmehr bereits 630 Millionen Schweizer Franken in einem breit diversifizierten Immobilienportfolio in guten Schweizer Wirtschaftslagen mit einer ansprechenden Rendite investiert. Die solide Performance des Fonds steht referenziell auch für die positive Entwicklung unseres Unternehmens.

Bei der Lancierung des HSC Fund haben wir versprochen, den Fonds nach 3 Jahren an der SIX Swiss Exchange zu kotieren.

Die fulminante Entwicklung, die der HSC Fund seit seiner Lancierung gemacht hat, gipfelte 2019 in mehreren Highlights. Wie 2016 den Anlegern versprochen, wurde der Fonds im November 2019 an der SIX Swiss Exchange kotiert. Darauf ist die Fondsleitung sehr stolz, ist Worthalten doch Ausdruck von Qualitäten, die Helvetica Property schon immer ausgezeichnet haben. Im Weiteren ist das Portfolio ergänzt worden mit der Akquisition eines top moderneren Büro- und Gewerbehauses in Thun mit einer sehr attraktiven Anlagerendite.

Hans R. Holdener übergibt an Michael Müller.

Die erfolgreiche Entwicklung des Unternehmens basiert auf der Teamarbeit aller Mitarbeitenden unter der Führung von Hans R. Holdener, der Helvetica Property gegründet, während 13 Jahren massgebend geprägt und mit grossem Engagement geführt hat. Er wird in Zukunft die strategische Weiterentwicklung der Firma prägen. Die operative Führung des Unternehmens geht über an Michael Müller, der die Erfolgsgeschichte von Helvetica Property ab 2020 als CEO gemeinsam mit allen Mitarbeitenden weiterschreiben wird. Michael Müller blickt zurück auf eine äusserst erfolgreiche Karriere in der Immobilienbranche, bei der er seine Kompetenz auf Eigentümer-, Investoren-, Bewirtschaftungs- und auch auf Bauherrenseite aufbaute.

Die Geschichte des HSC Fund zeigt, dass die Anleger die Integrität, die Professionalität und die Transparenz unserer Firma schätzen und ihr Vertrauen entgegenbringen. Wir setzen alles daran, die positive Entwicklung des Fonds auch inskünftig fortzu schreiben. Er soll weiterwachsen und nachhaltig gute Renditen erzielen. Wir danken an dieser Stelle unseren Mitarbeitenden, den Kunden, Anlegern und all unseren Partnern für das uns entgegengebrachte Vertrauen und freuen uns auf eine weitere gute und erfolgreiche Zusammenarbeit.

HSCFund
SIX

X welcomes Helvetica Property
vestors AG as new fund issuer
AUDITORIUM
CONVENTION
POINT

DAS JAHR IN KÜRZE

Erstes Quartal

Am 28. März erfolgte die zweite Ausschüttung des Fonds von 4.00 Schweizer Franken pro Anteil an die Anleger. Die Ausschüttungsquote betrug 77.6 Prozent bei einer Ausschüttungsrendite von 3.6 Prozent.

Die Kapitalerhöhung im März wurde mit der Liberierung von rund 76 Millionen Schweizer Franken am 28. März erfolgreich abgeschlossen. Erneut war das Interesse der Anleger so gross, dass die Kapitalerhöhung deutlich überzeichnet wurde. Neben den Zeichnungen von bestehenden Anlegern wurden auch neue Anleger bedient und in den Anlegerkreiskreis aufgenommen.

Weitere Highlights
An der Riedstrasse 1 in Dietikon ist es gelungen, eine Mietfläche von rund 1'000 Quadratmeter für eine feste Dauer von 5 Jahren neu zu vermieten.

In Glattbrugg konnten gleich drei Mietverträge für Büroflächen von je 400 Quadratmeter um weitere fünf Jahre verlängert werden.

An der Max-Högger-Strasse 6 in Zürich konnte eine 290 Quadratmeter grosse Bürofläche weitervermietet sowie ein Mietvertrag über eine Bürofläche von 450 Quadratmeter um weitere fünf Jahre verlängert werden.

Im Hinblick auf die geplante Kotierung wurde der Fonds im ersten Quartal durch die FINMA als Publikumsfonds zugelassen.

Zweites Quartal

Das Immobilienportfolio konnte per anfangs April durch den Zukauf zweier Liegenschaften in Winterthur, Kanton Zürich, erweitert werden. Die beiden benachbarten Objekte, ein Bürogebäude sowie eine Lagerhalle, liegen zentral und in unmittelbarer Nähe des Bahnhofs. Für eine durchschnittliche Brutto-IST-Rendite von 5.3 Prozent beläuft sich der Marktwert auf 28.7 Millionen Schweizer Franken.

Mit einer Mietvertragslaufzeit für die beiden Objekte von 10 Jahren konnte die durchschnittliche Laufzeit der Mietverträge des Fonds gesteigert werden.

Anfang Mai wurde in Villars-sur-Glâne, Kanton Freiburg, eine Gewerbeliegenschaft mit einer durchschnittlichen Brutto-IST-Rendite von 5.7 Prozent übernommen. Das Gebäude hat einen Marktwert von 31.2 Millionen Schweizer Franken. Die Liegenschaft liegt direkt an der Strasse «Route de Villars» und verfügt über eine sehr gute Visibilität und Erreichbarkeit. Mit einer Laufzeit der Mietverträge von rund 9 Jahren konnte auch hier die durchschnittliche Laufzeit der Mietverträge im Fonds gesteigert werden. Hauptmieter mit 93 Prozent Mietanteil ist die AMAG Gruppe.

Der Mietvertrag für eine Bürofläche von 202 Quadratmeter in der Liegenschaft Chiasso konnte erfolgreich abgeschlossen werden.

In Cham sind die Verhandlungen für eine vorzeitige Mietvertragsverlängerung von weiteren fünf Jahren über eine Mietfläche von über 1'000 Quadratmeter in der finalen Phase.

Drittes Quartal

Die Liegenschaft in Vevey wurde im Juli mit einem Gewinn für die Anleger von rund 2.3 Millionen Schweizer Franken verkauft.

Anfang September konnte das Portfolio um drei Liegenschaften erweitert werden.

Für die Liegenschaft in Triengen, Kanton Luzern, mit einer durchschnittlichen Brutto-IST-Rendite von 5.7 Prozent, beläuft sich der Marktwert auf 17.4 Millionen Schweizer Franken. Die Liegenschaft in Ittigen, Kanton Bern, mit einer durchschnittlichen Brutto-IST-Rendite von 5.9 Prozent, hat einen Marktwert von 27.4 Millionen Schweizer Franken. Die Liegenschaft wurde bereits im November 2018 vertraglich angebunden. Ebenfalls per Anfang September konnte eine Liegenschaft in Lyssach, im Kanton

Bern, mit einer durchschnittlichen Brutto-IST-Rendite von 5.2 Prozent und einem Marktwert von 27.4 Millionen Schweizer Franken erworben werden.

Ende September konnte die fünfte und letzte Kapitalerhöhung vor der Kotierung im Betrag von 99 Millionen Schweizer Franken erfolgreich abgeschlossen werden. Auch diese letzte Kapitalerhöhung war überzeichnet. Neben den Zeichnungen von bestehenden Anlegern wurden auch neue Anleger bedient und in den Anlegerkreis aufgenommen.

Weitere Highlights

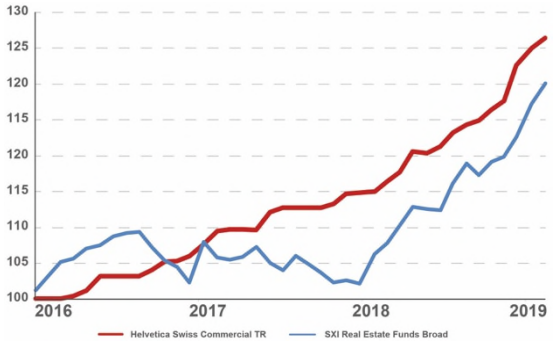
In Steinhausen konnte per Anfang September eine Bürofläche von 318 Quadratmeter für fünf Jahre vermietet werden. Eine weitere Bürofläche in Steinhausen von 395 Quadratmeter konnte einem bereits bestehenden Mieter vermietet werden. Anfang September wurden in Dietikon 1'066 Quadratmeter vermietet. In Goldach wurde per Anfang Juli ein neuer Mietvertrag für eine Bürofläche von 221 Quadratmeter abgeschlossen.

Viertes Quartal

Erfolgreicher Börsengang

Seit dem 11. November 2019 sind die Fondsanteile an der Schweizer Börse SIX Swiss Exchange kotiert. Zudem fand über die ersten drei Handelstage die Aufnahme in den «SXI Real Estate Broad» und den «SXI Real Estate Funds Broad» statt. Die Kotierung und damit die noch breitere Streuung der institutionellen und privaten Anleger kann als grosser Erfolg gewertet werden. Der Kurs hat sich seit dem ersten Handelstag erfreulich entwickelt. Nach Abschluss des dritten Handelstages lag der Börsenkurs bei 124.70 Schweizer Franken, was einer Gesamtbörsenkapitalisierung von rund 542 Millionen Schweizer Franken entspricht.

Der Total Return betrug im Geschäftsjahr 2019 +14 Prozent. Er beinhaltet die Entwicklung des ausserbörslichen Kurses bis 8. November 2019 bzw. des Börsenkurses seit Kotierung am 11. November sowie die Gewinnausschüttung des Vorjahres (4.00 Schweizer Franken pro Anteil). Über den gleichen Zeitraum betrachtet erzielten die kotierten Schweizer Immobilienfonds einen Total Return von +21 Prozent (SXI Real Estate Funds Broad TR). Seit Lancierung betrug die Performance des HSC Fund +31 Prozent, während die kotierten Schweizer Immobilienfonds um +24 Prozent zulegten.



Quelle: Bank J. Safra Sarasin

In Thun-Gwatt konnte das ehemalige Hauptgebäude der Meyer Burger AG erworben werden. Die Liegenschaft mit einem Marktwert von 49.1 Millionen Schweizer Franken rentiert mit einer Brutto-IST-Rendite von 7.3 Prozent. Ebenso konnten per Anfang Oktober zwei Liegenschaften in der Ostschweiz, in Bischofszell und Rorschach, erworben werden. Die Liegenschaft in Bischofszell hat einen Marktwert von 18.5 Millionen Schweizer Franken und rentiert mit einer Brutto-IST-Rendite von 6.4 Prozent. Das Objekt in Rorschach hat einen Marktwert von 14.3 Millionen Schweizer Franken und rentiert mit einer Brutto-IST-Rendite von 5.2 Prozent.

Weitere Highlights

In Lyssach stehen die Vertragsverhandlungen für eine Retail-Fläche von 365 Quadratmeter kurz vor erfolgreichem Abschluss. In Sissach ist ein Mietvertrag über eine Retail-Fläche von 559 Quadratmeter um weitere fünf Jahre verlängert worden.

An der Max-Högger-Strasse in Zürich konnte per anfangs November eine Bürofläche von 306 Quadratmeter vermietet werden. In Arlesheim stehen die Verhandlungen für die Mietvertragsverlängerung über eine Mietfläche von mehr als 3'000 Quadratmeter Bürofläche sowie weiteren 790 Quadratmeter Gewerbefläche in der finalen Phase.

INVESTMENT MANAGEMENT HIGHLIGHTS

Januar bis Juni

Stegackerstrasse 6/6a in Winterthur

In unmittelbarer Nähe des Bahnhofs Winterthur Hegi wurden im April zwei Liegenschaften erworben, die aus einem klassischen Bürogebäude, einer grosszügigen Gewerbehalle sowie diversen Aussenlagerflächen besteht. Der Grossteil der Objekte ist langfristig an Condecta AG als Hauptsitz vermietet. Verschiedene Kleinunternehmen ergänzen den Mietermix.

Marktwert (Millionen CHF)

28.7

Bruttoertrag (Millionen CHF)

1.3

Mietfläche (m^2)

20 650

Januar bis Juni

Route de Villars 103-110 in Villars-sur-Glâne

Im Mai konnte an einer verkehrstechnisch ausgezeichneten Lage im Kanton Fribourg eine Liegenschaft mit vier neuwertigen Gebäuden erworben werden. Dem renommierten Mieter AMAG stehen grosszügige, funktionale Werkstatt-, Büro- und Verkaufsflächen zur Verfügung. Zudem betreibt Socar auf dem Areal eine Tankstelle.

Marktwert (Millionen CHF)

31.2

Bruttoertrag (Millionen CHF)

1.8

Mietfläche (m^2)

9 555

Juli bis Dezember

Bernstrasse 35 in Lyssach

In Lyssach im Kanton Bern wurde im dritten Quartal des Berichtzeitraumes eine praktisch voll vermietete Liegenschaft in einem aktiven und lebhaften Retailcluster angekauft. In unmittelbarer Nähe von IKEA und direkt an der A1 gelegen werden Verkaufsflächen vermietet. Das Objekt verfügt über eine ausreichende Anzahl von Parkplätzen und weist einen WAULT von fast 5 Jahren auf. Die Flächen sind an verschiedene, gut bekannte, Einzelhandelsunternehmen vermietet.

Marktwert (Millionen CHF)

27.4

Bruttoertrag (Millionen CHF)

1.5

Mietfläche (m^2)

7 000

Juli bis Dezember

Schorenstrasse 39 in Thun

In Gwatt bei Thun im Kanton Bern konnte im vierten Quartal eine Liegenschaft mit einem Marktwert von rund 49 Millionen Schweizer Franken erworben werden. Das Objekt, welches im Baurecht erstellt wurde, ist an diverse Mieter vermietet. Die Mieteinnahmen werden auf Büro-, Industrie-, und Gewerbeflächen, sowie auf Lagerflächen und auf Parkplätzen erwirtschaftet. Der WAULT der Mietverträge liegt bei 5.5 Jahren. Das Gebäude ist neuwertig und technisch auf einem hervorragenden Stand.

Marktwert (Millionen CHF)

49.1

Bruttoertrag (Millionen CHF)

3.5

Mietfläche (m^2)

23 000

GESCHÄFTSLEITUNG DER FONDSLEITUNG

	Michael Müller	Peter R. Vogel
Position	Chief Executive Officer (Switzerland)	Chief Financial Officer
Verwaltungsorgan	Geschäftsleitung	Geschäftsleitung
Jahrgang	1964	1964
Nationalität	Schweiz	Schweiz
Führungsposition seit	2020	2019
Aktienbeteiligung Fondsleitung	Ja	Ja
Mitglied Investment Komitee	Ja	-
Ausbildung	Lehre als Hochbauzeichner, Weiterbildung am Abendtechnikum in Zürich zum dipl. Architekten HTL. Ergänzte sein Ausbildungsprofil mit den Abschlüssen zum dipl. Wirtschaftsingenieur STV und eidg. dipl. Immobilien-Treuhänder.	Masters Abschluss (lic. oec. HSG) der Universität St. Gallen mit Vertiefung Revisions- und Treuhandwesen.
Führungs- und Verwaltungsratspositionen	Hochqualifizierter Experte mit einer herausragenden Karriere und Erfolgsbilanz in der Immobilienbranche, bei der er sowohl die Eigentümer- und Investoren-, sowie auch die Bewirtschaftungs- und Bauherrenseite kennenlernte. Von 2010 bis 2018 leitete er als CEO Ledermann Immobilien und führte verschiedene grosse Immobilienprojekte. Früher in seiner Karriere war er als CEO der bfw Liegenschaften tätig und war massgeblich an deren Börsengang beteiligt.	Umfangreiche und langjährige Karriere, in der er umfassende strategische und operative Management-Erfahrung in der Immobilienbranche und in der Fertigungsindustrie gesammelt hat. Ehemaliger Leiter des Shared Service Centers der Zehnder Group und Leiter Rechnungswesen und Controlling der PSP Swiss Property. Zu Beginn seiner Karriere war er als kaufmännischer Leiter der Business Unit von Siemens Networks tätig.

Bisherige Erfahrung		
CEO	●	
CFO		●
Kommerzielle Immobilien	●	●
Wohnimmobilien	●	
Projekt Management	●	●
IT und Technologie		●
Finanz und Asset Management		
Institutional Sales und Marketing	●	
Industrie und Produktion		●
Transaktionen und M&A	●	
Advisory, Beratung und Treuhand	●	
Architektur und Recht	●	

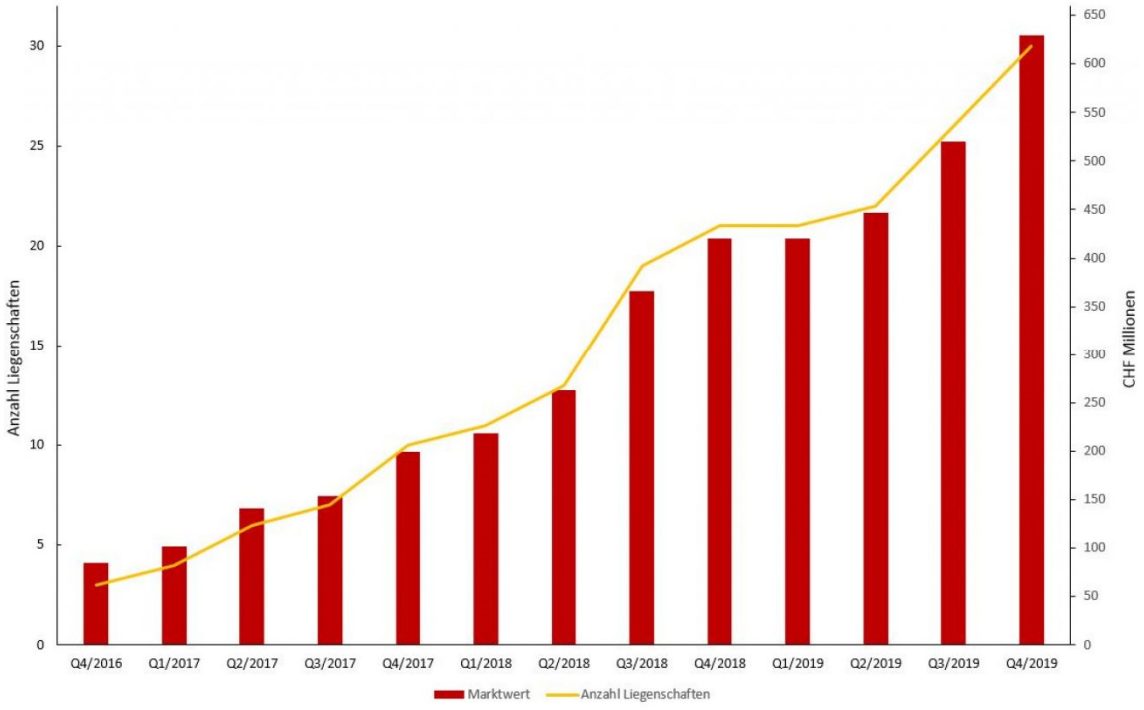
Frederic Königsegg	**Salman Baday**	**Lucas Schlageter**
Chief Investment Officer	Head Sales (Switzerland)	Head Asset Management
Geschäftsleitung	Erweiterte Geschäftsleitung	Erweiterte Geschäftsleitung
1969	1985	1979
Schweiz und Deutschland	Schweiz	Schweiz
2016	2019	2019
Ja	Ab 2020	Ab 2020
Ja	-	-
Master Abschluss in Wirtschafts- und Betriebswirtschaftslehre (lic. oec. HSG) der Universität St. Gallen.	Bankfachmann und darüber hinaus diverse Weiterbildungen in den Bereichen Finanzplanung, Marketing und Sales.	Lizenziat der Rechtswissenschaften (lic. iur.) der Universität Basel und Nachdiplomstudium in Immobilienmanagement (MAS UZH in Real Estate) an der Universität Zürich. Eidgenössischen Fachausweis in Immobilienbewertung sowie ein Certificate of Advanced Studies in Real Estate Finance der Universität Bern.
Mehr als 20 Jahre umfassende Erfahrung in den Bereichen Investment und Asset Management. Ehemaliger Direktor für Immobilien bei Valartis Asset Management und Investment Director der Immobilienabteilung von Jargonnant Partners. Zu Beginn seiner Karriere war er als stellvertretender CEO und Mitglied des Verwaltungsrats der TK Liegenschaften tätig.	Mehr als 11 Jahre Erfahrung im institutionellen Vertrieb in der Schweiz. Zuvor war er unter anderem im Sales und Advisory von Vescore Asset Management und der Bank J. Safra Sarasin tätig.	Ein erfahrener Immobilienexperte mit mehr als zehn Jahren Branchenerfahrung. Ehemaliger stellvertretender Leiter der Abteilung Asset Management Immobilien bei der Zürcher Kantonalbank. Ehemalige Positionen umfassen Managementfunktionen bei Hess Family Estates und Immoveris.
●	●	●
		●
●		●
●	●	●
●	●	
●		
	●	
		●

INVESTMENT MANAGEMENT BERICHT

Im Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 wurden der Fondsleitung Objekte mit einem Volumen von 21.5 Milliarden Schweizer Franken zum Kauf angeboten. Schlussendlich wurden bei Objekten im Volumen von 6.8 Milliarden Schweizer Franken genauere Prüfungen und Abklärungen durchgeführt, die selektiv in branchenüblichen Due Diligence Prozessen mündeten.

Aufgrund der geltenden Anlagerichtlinien und der hohen Qualitätskriterien, welche die Fondsleitung beim Ankauf beachtet, lag das Investmentvolumen der in das HSC Fund Portfolio übernommenen Objekte im Berichtszeitraum bei einem Marktwert von 216 Millionen Schweizer Franken.

Seit Lancierung des HSC Fund im Dezember 2016 konnten bis zum 31. Dezember 2019 somit gesamthaft 30 Liegenschaften mit einem Marktwert von aktuell 629 Millionen Schweizer Franken erworben werden.



Anlagestrategie

Der primäre Investmentfokus des HSC Fund liegt auf dem Ankauf und dem Management von kommerziellen Immobilien. Das Ziel ist, eine nachhaltige, stabile Rendite und eine langfristige Werthaltigkeit der Objekte gewährleisten zu können. Die Fondsleitung konzentriert sich auf kommerzielle Objekte ausserhalb der Innenstadtzentren der grossen Schweizer Städte und setzt konsequent auf wirtschaftsaktive Lagen in den Agglomerationen der Schweizer Wirtschaftszentren.

Ein äusserst diszipliniertes Vorgehen bei der Objektauswahl und bei der vielschichtigen Objektprüfung sowie eine konsequente und vorbehaltlose Umsetzung der Investmentrichtlinien stellen sicher, dass die Auswahl der Objekte auf nachvollziehbaren und objektiven Kriterien erfolgt. Das wichtigste Anlageziel besteht darin, marktgerechte und vor allem stabile Renditen für die Anleger zu erwirtschaften. Bei einer zumindest stabilen Wertentwicklung wird eine konstante und ansprechende Ausschüttung angestrebt.

Seit der Lancierung des Fonds haben sich die Investment-Kriterien nur unwesentlich geändert. Seit 2019 halten wir uns beim Volumen an eine untere Limite von zehn Millionen Schweizer Franken. Ausnahmen machen wir lediglich, wenn es sich um Portfoliotransaktionen handelt.

Objekte, welche nicht mindestens ein Anlagevolumen von zehn Millionen Schweizer Franken aufweisen, lehnen wir konsequent ab, da der Prüfungs- und Asset Managementaufwand bei diesen Objekten in keinem für uns sinnvollen Verhältnis zum investierten Eigenkapital steht. Ideal erscheinen uns zur Zeit Objekte mit einem Volumen zwischen rund zwanzig und vierzig Millionen Schweizer Franken. Inzwischen beobachten wir, dass sogar bei kleineren Objekten aufwändige Bieterverfahren durchgeführt werden. Die Teilnahme an diesen Bieterverfahren stellt nicht nur uns, sondern alle Mitbewerber immer wieder vor grosse Herausforderungen. Am oberen Ende der genannten Preisspanne ist der Wettbewerb unter den Käufern bereits sehr intensiv und ausgeprägt. Nach wie vor befinden wir uns in einem ausgeprägten «Verkäufermarkt», in welchem diese in den seltensten Fällen gezwungen sind, einen Verkauf auch wirklich zu vollziehen.

Es gehört zu unserer Philosophie, dass wir uns nicht gerne auf Bieterwettkämpfe einlassen, sondern vielmehr mit der Kreativität und der Flexibilität unserer Offerten zu punkten versuchen. Allerdings ist der oft zitierte «off market deal» inzwischen eine Seltenheit geworden. In allen Transaktionen sehen wir uns einem intensiven Wettbewerb ausgesetzt.

Investieren im heutigen Marktumfeld

Das Marktumfeld für kommerzielle Immobilien präsentiert sich dank der ökonomischen Rahmenbedingungen nach wie vor positiv. Das Zinsumfeld führt dazu, dass der Wettbewerb für kommerzielle Objekte weiterhin sehr ausgeprägt ist. Je nach Wahrnehmung hat sich der Kampf um geeignete Anlageobjekte sogar noch weiter akzentuiert. Dies gilt immer mehr auch in Bezug auf die einzelnen Klein- und Mittelzentren sowie Agglomerationen, in welchen wir strategisch investieren. Qualitativ gute Anlageobjekte sind nach wie vor schwer zu finden und die Preisvorstellungen der Marktteilnehmer sind ausserordentlich hoch.

Helvetica Property analysiert deshalb jede Region und jedes Gebäude einzeln und berücksichtigt dabei jedes Mal von neuem alle Faktoren, die für ein Immobilieninvestment wichtig sind.

Wir beurteilen jeden Ankauf individuell und erstellen im Rahmen der Ankaufsprüfung einen massgeschneiderten Businessplan für jeden Einzelfall. Dies ist mit einem entsprechenden Aufwand verbunden, der sich aber kaum vermeiden lässt, wenn man bei der Objektprüfung und Auswahl der Investments höchsten Qualitätsansprüchen gerecht werden will. Auch in diesem Berichtszeitraum haben wir nach aufwändiger Prüfung mehrfach Abstand von einem Investment genommen, nämlich dann, wenn das Verhältnis zwischen Risiko und Rendite nach Abschluss aller Verhandlungen als unzureichend beurteilt wurde. Bis zum 31. Dezember war dies bei einem potenziellen Ankaufsvolumen von rund 1.6 Milliarden Schweizer Franken der Fall.

Wie angekündigt, konnten wir im Berichtszeitraum im Portfolio bewusst Gegengewichte zu den kurz laufenden Mietverträgen aufbauen, dies durch den Ankauf von Objekten mit langen Mietverträgen und bonitätsstarken Mietern. Das hat dem Portfolio eine noch grössere Stabilität verliehen, die sich in einem

neu auf 4.4 Jahre (Vorjahr: 4.0 Jahre) gestiegenen WAULT ablesen lässt.

Auch bei den im Jahr 2019 erworbenen Anlageobjekten haben wir uns auf strategische Standorte in den Agglomerationen konzentriert und konnten in äusserst wirtschaftsaktiven Lagen attraktive Zukäufe tätigen.

Anlageumfeld

Das Umfeld für Ankäufe im kommerziellen Sektor ist wie erwähnt unverändert äusserst anspruchsvoll. Das aktuelle Zinsumfeld und der hohe Anlagedruck führen auf dem Markt zu den allseits bekannten Auswüchsen. Die Fondsleitung versucht, sich diesen Rahmenbedingungen so gut wie möglich zu entziehen und setzt dabei, wenn immer möglich, auf Immobilien, welche nicht in breit angelegten Bieterverfahren vermarktet werden. Allerdings werden Liegenschaften von institutionellen Verkäufern und Objekte ab einem gewissen Volumen heute praktisch nur noch in strukturierten Verkaufsprozessen veräussert, so dass wir uns diesem Einfluss nur begrenzt entziehen können.

Grundsätzlich ist die Liquidität für Objekte, die unserer Strategie entsprechen, intakt. Wir erhalten durch unser grosses Netzwerk nach wie vor eine Vielzahl von Angeboten für Liegenschaften, die zum Verkauf stehen.

Allerdings war entgegen unserer Annahme das Angebot im normalerweise traditionell starken vierten Quartal eher schwach. Wir gehen aber davon aus, dass intakte Chancen im Bereich gewisser Nischen weiter bestehen bleiben, so dass wir zuversichtlich sind auch im kommenden Jahr immer wieder interessante Ankäufe tätigen zu können.

Kauf- und Verkaufsaktivitäten in der Periode

Innerhalb der Berichtsperiode wurden 9 Objekte erworben:

In **Winterthur im Kanton Zürich** wurden im ersten Quartal zwei direkt nebeneinander liegende Büro- und Gewerbeliegenschaften, beide mit Baujahr 1984, für den Fonds erworben. Wichtig für unsere Ankaufsentscheidung war vor allem der nachhaltige Cash Flow und die mit über 11 Jahren hohe durchschnittliche Mietvertragsbindung (WAULT) beim Kaufgegenstand. Die Gebäude zeichnen sich durch eine hervorragende Lage aus und befinden sich in einem Gebiet, in welchem sich die Stadt Winterthur im Rahmen der Stadtentwicklung äusserst aktiv zeigt. Grosszügig bemessene Aussenflächen, welche der bestehende (Haupt-) Mieter nutzt und 60 Parkplätze runden das Angebot für unsere Mieterschaft ab.

In unmittelbarer Nähe der Liegenschaften liegt der Bahnhof Winterthur-Hegi, welcher in Zukunft noch stärker frequentiert werden wird. Diverse Nutzer, darunter der bekannte und bonitätsstarke Mieter Condecta, sichern die nachhaltigen Erträge für etliche Jahre. Weiter wird die hervorragende Lage des Objekts eine allfällige (Neu-)Vermietung, falls eines Tages notwendig, begünstigen. Das Mietzinsniveau von lediglich 65 Schweizer Franken pro Quadratmeter, lässt langfristig Spielraum und Phantasie zu. Heute wird auf einer Fläche von 20’556 Quadratmetern ein Mietzins von rund 1.3 Millionen Schweizer Franken pro Jahr erwirtschaftet. Der Marktwert dieser Liegenschaften beträgt rund 28.7 Millionen Schweizer Franken.

In **Villars-sur-Glâne im Kanton Freiburg** – rund 6 Fahrminuten vom Stadtzentrum entfernt – wurde im 2. Quartal die in der Region bekannte AMAG-Garage an der Route de Villars 103-110 erworben. Das Objekt ist bis ins Jahr 2027 vollvermietet. Auf über 10’850 Quadratmetern werden jährliche Mieterträge von rund 1.8 Millionen Schweizer Franken generiert. Die durchschnittliche Miete liegt bei tiefen 164 Schweizer Franken pro Quadratmeter im Jahr. Das Objekt positioniert sich unter anderem mit der grossen Verfügbarkeit von Parkplätzen erfolgreich am Markt.

Die Tankstelle mit angeschlossenem Shop ist bis ins Jahr 2031 im Baurecht an die SOCAR Energy vergeben, generiert Mieteinnahmen in der Höhe von rund 100’000 Schweizer Franken pro Jahr und sorgt für eine erhöhte (Besucher-) Frequenz. Die Motivation des Investments war vor allem die weitere Diversifizierung der Erträge und die überdurchschnittlich hohe Mietvertragslaufzeit von über 10 Jahren. Die überaus gute Bonität des Mieters war ein zusätzlicher Faktor, der uns überzeugt hat. Der Marktwert dieser Liegenschaft beträgt rund 31.2 Millionen Schweizer Franken.

In **Ittigen im Kanton Bern** wurde im August eine Liegenschaft mit rund 6'600 Quadratmeter Mietfläche übernommen. Das Objekt ist für eine Jahresmiete von rund 1.62 Millionen Schweizer Franken bis März 2024 komplett an die Schweizerische Eidgenossenschaft vermietet. Der Marktwert beläuft sich auf rund 27.4 Millionen Schweizer Franken. Die Motivation für diese Transaktion war die hervorragende Bonität des Mieters, die attraktive Microlage des Gebäudes, sowie die Tatsache, dass wir uns geographisch weiter entlang der A1 diversifizieren konnten. Zudem ist das Gebäude, welches heute diverse Abteilungen des VBS beheimatet, gut aufteilbar und kann, falls nötig, auch mehrere, voneinander unabhängige Mieter aufnehmen.

In **Lyssach im Kanton Bern** wurde im dritten Quartal des Berichtzeitraumes eine praktisch voll vermietete Liegenschaft in einem aktiven und lebhaften Retailcluster angekauft. In unmittelbarer Nähe von IKEA und direkt an der der A1 gelegen werden auf über 7'000 Quadratmeter Verkaufsfläche Mieten in der Höhe von rund 1.5 Millionen Schweizer Franken pro Jahr erwirtschaftet. Das Objekt verfügt über eine ausreichende Anzahl von Parkplätzen und weist einen WAULT von fast 5 Jahren auf. Der Marktwert der Liegenschaft liegt bei rund 27.4 Millionen Schweizer Franken. Die Flächen sind an verschiedene, gut bekannte Einzelhandelsunternehmen vermietet.

In **Rorschach im Kanton St. Gallen** konnte im vierten Quartal des Jahres ein voll vermietetes Gewerbeobjekt erworben werden. Der Marktwert beläuft sich auf 14.3 Millionen Schweizer Franken. Auf rund 8'000 Quadratmeter Mietflächen werden jährliche Erträge von 735 000 Schweizer Franken erwirtschaftet. Die äusserst tiefe Durchschnittsmiete dürfte Neuvermietungen begünstigen. Die 15 verschiedenen Mieter sorgen für eine gute Diversifizierung der Mieterträge.

In **Bischofszell im Kanton Thurgau** wurde im vierten Quartal eine Gewerbeliegenschaft mit einem Marktwert von rund 18.5 Millionen Schweizer Franken erworben. Auch hier sind die Mieterträge in der Höhe von rund 1.1 Millionen Schweizer Franken auf 21 verschiedene Mieter gut diversifiziert. Die durchschnittlichen Mietzinsen der 23'700 Quadratmeter Mietfläche liegen bei tiefen 48 Schweizer Franken pro Quadratmeter und der WAULT beträgt 5.7 Jahre.

In **Triengen im Kanton Luzern** wurde per September eine Sale-lease-back-Transaktion abgeschlossen. Der HSC Fund übernahm eine Industrie- und Gewerbeliegenschaft mit einem Marktwert von rund 17.4 Millionen Schweizer Franken. Der auf 10 Jahre (zuzüglich diverser Optionen) abgeschlossene Mietvertrag generiert auf rund 6'900 Quadratmeter Mietfläche eine Jahresmiete von rund 930'000 Schweizer Franken. Aufgrund der Tatsache, dass es sich um einen Triplenet-Vertrag handelt, resultiert eine nachhaltige und attraktive Nettorendite.

In **Thun im Kanton Bern** erwarb der HSC Fund eine Liegenschaft mit einem Marktwert von rund 49.1 Millionen Schweizer Franken. Das Objekt, welches im Baurecht erstellt wurde, weist eine Mietfläche von fast 23'000 Quadratmeter auf und ist an diverse Mieter vermietet. Die Jahresmiete von über 3.5 Millionen Schweizer Franken wird auf Büro-, Industrie-, und Gewerbeflächen, sowie auf Lagerflächen und auf Parkplätzen erwirtschaftet. Der WAULT der Mietverträge liegt bei fast 5.5 Jahren. Das Gebäude ist praktisch neuwertig und technisch auf einem hervorragenden Stand. Aufgrund der komplexen Transaktionsstruktur und einer teilweise aufgeschobenen Kaufpreiszahlung besteht für die ersten 5 Jahre eine attraktive finanzielle Absicherung der bestehenden Mietverträge.

In **Vevey im Kanton Waadt** erfolgte im Berichtszeitraum eine Portfoliobereinigung. Im Jahre 2018 wurde im Rahmen einer grösseren Portfoliotransaktion direkt am Bahnhof von Vevey eine kleinere, repräsentative, aber technisch mässig unterhaltene Liegenschaft an guter Bahnhofslage erworben. Das ältere Gebäude wies mit rund 32% einen hohen Leerstand auf und generierte eine IST-Miete von nur 220'000 Schweizer Franken. Die potenzielle SOLL-Miete lag bei rund 330'000 Schweizer Franken. Aufgrund des kleinen Objekt-Volumens und der Tatsache, dass höhere Investitionen für Umbauten und Sanierungen angestanden wären, wurde ein Verkauf evaluiert. Der Buchwert des Objektes belief sich zu diesem Zeitpunkt auf rund 6.8 Millionen Schweizer Franken. Die Nachbarliegenschaften gehörten alle einem anderen, professionellen Immobilienunternehmen und so drängte sich ein Verkauf an diesen Dritten förmlich auf. Nach der direkten Kontaktaufnahme und längeren Verhandlungen konnte die Liegenschaft, welche eine Mietfläche von rund 1'250 Quadratmeter aufweist, zu einem Preis von 9.3 Millionen Schweizer Franken veräussert werden.

PORTRAIT DES HSC FUND

Fondsprofil

Der Helvetica Swiss Commercial Fund (HSC Fund) ist ein Schweizer Immobilienfonds, der vorwiegend in kommerziell genutzte Liegenschaften in der ganzen Schweiz investiert. Der HSC Fund ist an der SIX Swiss Exchange kotiert und zeichnet sich durch die klaren Anlagerichtlinien und die sorgfältige Anlage des Kapitals aus. Das Portfolio des HSC Fund ist auf eine langfristige Werterhaltung ausgerichtet und weist eine hohe Lage- und Objektqualität sowie breite Diversifikation in Schweizer Wirtschaftsregionen auf. Die professionelle Auswahl und Bewirtschaftung der Immobilien für dauerhaften Werterhalt sichert eine attraktive und stabile Ausschüttungsrendite. Die Anteile können gemäss Standard für kollektive Kapitalanlagen der SIX Swiss Exchange gehandelt werden. Die Bank J. Safra Sarasin ist der Market Maker des HSC Fund.

Fondsbeschreibung

Der HSC Fund ist ein vertraglicher Immobilienfonds nach schweizerischem Recht. Der HSC Fund investiert überwiegend in Geschäftshäuser und Gewerbeliegenschaften in der ganzen Schweiz. Sektoral liegt der Schwerpunkt auf Büro, Gewerbe und Verkauf. Das Schwergewicht der Anlagen bilden die Schweizer Wirtschaftsregionen.

Anlageziel

Das Anlageziel des HSC Fund besteht in der langfristigen Substanzerhaltung und in der Ausschüttung angemessener Erträge. Der primäre Fokus liegt auf Immobilien mit stabilen und nachhaltigen Erträgen. Angestrebt wird ein nach Regionen, Nutzungsarten, Grössen und Mietermix diversifiziertes Portfolio.

Anlagepolitik

Der HSC Fund investiert in kommerzielle Renditeliegenschaften in Schweizer Wirtschaftszentren und wirtschaftsaktive Gebiete an guten Lagen mit guter Erschliessung für den öffentlichen und privaten Verkehr. Sektoral liegt der Schwerpunkt auf Büro, Gewerbe und Verkauf. Im Fokus stehen Immobilien mit mehreren Mietern und gemischten Nutzungen, wobei eine flexible Nutzung und Drittverwendungsfähigkeit der Flächen möglich ist. Der HSC Fund konzentriert sich primär auf operative und nachhaltige Rentabilität, sekundär auf potenzielle Wertsteigerung.

Was spricht für ein Investment

1. Direkte Investition in ein diversifiziertes, ausgewogenes und qualitativ hochwertiges Liegenschaftsportfolio an guten Lagen in den Schweizer Wirtschaftsregionen
2. Hohe Stabilität durch tiefe Fremdfinanzierungsquote und tiefe bis keine Leerstände
3. Bankenunabhängiger Asset Manager, der nur seinen Investoren verpflichtet ist, eine nachhaltige Rendite zu erwirtschaften
4. Klare Anlagerichtlinien und ein erfahrenes Team gewährleisten die sorgfältige Anlage des Kapitals
5. Professionelle Auswahl und Bewirtschaftung der Immobilien für dauerhaften Werterhalt
6. Die Anlagerisiken werden anhand anspruchsvoller Prozesse identifiziert, gemessen und gesteuert
7. Attraktive Rendite und stabile Ausschüttungsrendite
8. Die Anteile sind an der SIX Swiss Exchange kotiert und können gemäss Standard für kollektive Kapitalanlagen der SIX Swiss Exchange gehandelt werden.

IPO
IPO

IPO

ASSET MANAGEMENT BERICHT

Das Asset Management der Fondsleitung betreut per 31. Dezember das HSC Fund Portfolio mit 30 Liegenschaften und eine Gesamtmietfläche von rund 265 000 Quadratmetern. Zum Stichtag dieses Berichtes beträgt der Marktwert des gesamten Portfolios 629 Millionen Schweizer Franken. Dieser Wert wird jeweils per Jahresende durch das unabhängige, akkreditierte Schätzungsunternehmen Wüest Partner, ermittelt.

Der Marktwert ist definiert als der am Stichtag auf dem freien Markt wahrscheinlich zu erzielende Preis, ohne Berücksichtigung von Steuern sowie weiteren bei einer Veräusserung anfallenden Kosten. Die Bewertung des Portfolios erfolgt mit Hilfe der Discounted-Cashflow-Methode. Dabei wird der Marktwert der einzelnen Immobilien unter Berücksichtigung der aktuellen Merkmale und der zu erwartenden Marktentwicklung geschätzt. Der Vermietungsstand per 31. Dezember beträgt 94.1 Prozent und ist – unter anderem dank aktivem Asset Management - im Vergleich zum Vorjahr konstant geblieben. Die Restlaufzeit der Mietverträge hat sich aufgrund geschickter Akquisitionen und wegen Verlängerungen von bestehenden Mietverhältnissen von gemittelt 4.0 Jahren per 31. Dezember 2018 auf 4.4 Jahre per 31. Dezember 2019 weiter erhöht. Die geografische Verteilung der Liegenschaften zeigt weiterhin ein ausgewogenes Bild über die gesamte Deutschschweiz mit Schwerpunkten in den Regionen Zürich, Ost- und Zentralschweiz. Im Berichtszeitraum ist es zudem gelungen, das Portfolio in den Grossraum Bern zu diversifizieren.

Die Bruttorendite des Portfolios ist mit 5.8 Prozent per 31. Dezember stabil geblieben. Hauptgrund dafür sind Neuakquisitionen von voll vermieteten Liegenschaften mit längeren Mietverträgen und bonitätsstarken Mietern, die am Markt grundsätzlich mit Aufschlägen gehandelt werden. Zudem wurden einige Objekte mit langfristigen Tripple-Net-Verträgen erworben, was bedeutet, dass die Bruttorendite dieser Objekte etwas tiefer liegt, die Netto-Objektrendite dagegen die erforderliche Ausschüttung sicherstellen wird.

Der Vergleich der Mieten im Portfolio mit den aktuellen Marktmieten zeigt nur noch punktuell ein Erhöhungspotential. Die dennoch immer noch günstigen Mietansätze des Portfolios widerspiegeln die gute Vermietbarkeit der Flächen und bieten hohe Gewähr für eine schnelle Vermietung und für eine im Branchenvergleich äusserst starke, stabile Vermietungsquote.

Die Hands-on Haltung des Asset Managements

Die Asset Management-Abteilung ist bereits in der Phase der Akquisition neuer Immobilien frühzeitig involviert und evaluiert zusammen mit den Spezialisten des Investment Management die potenziellen Kaufobjekte. Dabei werden langfristige Businesspläne erarbeitet und die über den Lebenszyklus der Objekte notwendigen Massnahmen in detaillierten Finanzmodellen geplant.

Die Organisation der Bewirtschaftung neuer und bestehender Liegenschaften erfolgt stets mit dem Ziel einer kosteneffizienten und möglichst direkten Betreuung.

Bei den Bestandsliegenschaften legt das Asset Management Wert auf die Umsetzung der in den Businessplänen definierten Massnahmen und auf die Optimierung der Vermietungssituation. Aufgrund dessen steht das Asset Management mit den wichtigsten Mietern in direktem Kontakt, um permanent deren Kundenbedürfnisse zu überprüfen.

Objekt und Lagerating des Portfolios

Das Portfolio ist bezüglich Objekt- und Lagerating hochwertig zusammengestellt. Alle Liegenschaften weisen ein überdurchschnittliches Rating auf. Damit ist das Portfolio sowohl bezüglich geografischer Allokation als auch betreffend Objektqualität sehr ausgewogen, was zu hoher Stabilität und Planungssicherheit führt.

Durch das akkreditierte und unabhängige Bewertungsunternehmen Wüest Partner wird ein Qualitätsprofil jeder Liegenschaft des Fonds erstellt. Dabei werden Makrolage, Mikrolage, Nutzbarkeit, Standard, Zustand und Marktattraktivität beurteilt.

Mit einer Gesamtnote von 3.7 von maximal 5.0 weist das Portfolio eine deutlich überdurchschnittliche Qualität auf.

9 der 30 Liegenschaften des Fonds sind in der Marktmatrix im Bereich der Top-Liegenschaften angesiedelt. Alle Liegenschaften weisen eine Note von mindestens 3.2 auf.

Geographische Verteilung

Die geographische Verteilung des Portfolios per 31. Dezember entspricht den Anlagerichtlinien des HSC Fund. Die Liegenschaften sind über die gesamte Schweiz verteilt, zurzeit und nach Verkauf einer Liegenschaft in Vevey mit einem klaren Schwergewicht in der Deutschschweiz.

Die Schweizer KMU-Wirtschaft ist breit diversifiziert und über die gesamte Schweiz verteilt. Die meisten KMUs sind jedoch im Grossraum Zürich angesiedelt. Rund 70 Prozent der Liegenschaften des HSC Fund befinden sich in dieser wirtschaftsstarken Region, wodurch mit einer grundsätzlich hohen Nachfrage und mit einer entsprechend guten Vermietbarkeit gerechnet werden kann.

Mietertrag nach Nutzungen

Das Portfolio ist sorgsam ausbalanciert, fokussiert auf verschiedene Sektoren und umfasst rein kommerzielle Liegenschaften mit 18 Prozent Gewerbeflächen, 35 Prozent Büroflächen, 25 Prozent Verkaufsflächen, 7 Prozent Parkingflächen, 12 Prozent Lagerflächen und 3 Prozent für diverse Nutzungen. Die Verteilung der Nutzungen des HSC Fund entspricht der Hauptnachfrage der mittelständischen Unternehmen der KMU-Wirtschaft. Die ausgewogene Nutzungsverteilung minimiert sektorale Risiken aufgrund unterschiedlicher zukünftiger Marktentwicklungen. Damit werden der Strategie entsprechend alle Mieterträge aus kommerziellen Vermietungen generiert.

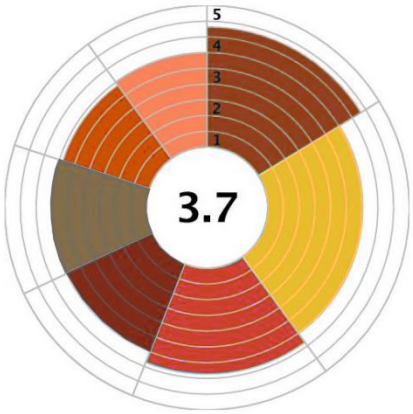
Mietvertragsdauer

Per 31. Dezember beträgt die durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge 4.4 Jahre. Damit verfügt das HSC Portfolio über hohe Ertragssicherheit und Stabilität.

11.6 Prozent der Mietverträge sind grundsätzlich unbefristet. Es handelt sich aber hierbei um überwiegend bereits langjährig bestehende Mietverhältnisse.

Die Fondsleitung ist bestrebt, die durchschnittliche Vertragsdauer durch Vertragsverlängerungen, weitere Ankäufe, sowie Neuvermietungen mit langen Mietverträgen zu optimieren und so die durchschnittliche Mietvertragsdauer laufend zu erhöhen. Zudem ist es das Ziel, im Hinblick auf das potenzielle Auslaufen von grösseren Mietverträgen eine noch ausgeglichenere Verteilung dieser möglichen Ausläufe über die Kalenderjahre zu erreichen.

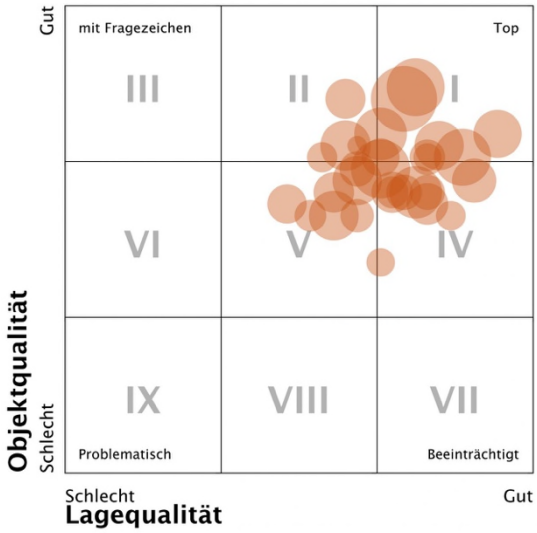
Qualitätsprofil Bewertung



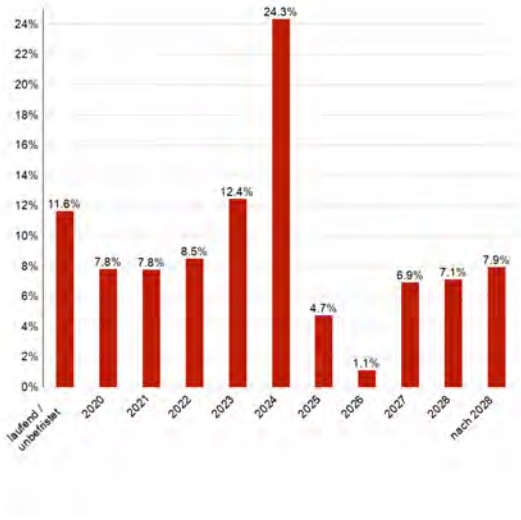
	Note	Gewichtung
Gesamtnote	**3.7**	
Lage	**3.8**	**40**
Makrolage	4.3	40
Mikrolage	3.5	60
Objekt	**3.7**	**40**
Nutzung	3.9	40
Standard	3.5	30
Zustand	3.5	30
Marktattraktivität	**3.5**	**20**
Vermietbarkeit	3.4	50
Verkäuflichkeit	3.5	50

Hinweis: 1 = schlechteste Note, 5 = beste Note

Objektqualität / Lagequalität

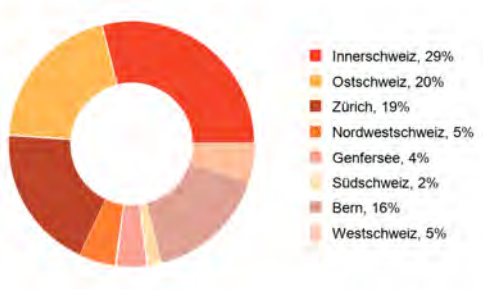


Mietvertragsdauer



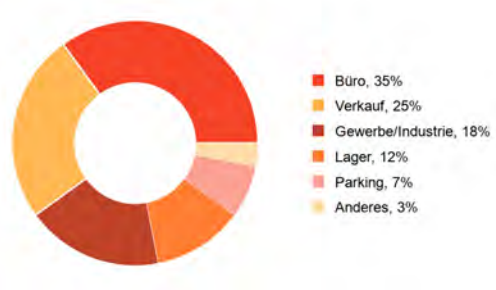
Geografische Aufteilung

(Marktwerte)



Mietertrag nach Hauptnutzungen

(Soll-Miete)



Damit werden der Strategie entsprechend alle Mieterträge aus kommerziellen Vermietungen generiert.

Vermietungserfolge und besondere Ereignisse

Die gute Erreichbarkeit sowie die im Vergleich mit den Grosszentren günstigen Mieten der Liegenschaften des HSC Fund stehen im Fokus der Nachfrage. Zusammen mit dem direkten Engagement und dem nach wie vor einzigartigen «hands on approach» des Asset Managements konnten auch im Berichtsjahr verschiedene, massgebliche Vermietungserfolge erzielt werden.

Die Vermietungsquote des Gesamtportfolios liegt per 31. Dezember 2019 bei 94.1 Prozent und konnte damit gegenüber dem Vorjahr (94.2 Prozent) stabil gehalten werden.

Der HSC Fund weist damit im Vergleich zu den anderen kommerziellen Fonds einen deutlich tieferen Leerstand von nur 5.9 Prozent auf.

Im nachfolgenden Abschnitt werden einige der wichtigsten Asset Management Aktivitäten bei einigen ausgewählten Objekten des HSC Fund beleuchtet:

Steinhausen, Zug
Die markante und weitherum bekannte Liegenschaft «4 Towers» ist dank den unmittelbar vor dem Gebäudekomplex liegenden Bahn- und Bushaltestellen, sowie der an der Liegenschaft vorbeiführenden Autobahn optimal erschlossen.

Das Asset Management Team konnte diverse Mietverträge mit verschiedenen Mietern für weitere Jahre zu marktgerechten und äusserst attraktiven Konditionen verlängern. So konnte der gegen Mitte Jahr leicht erhöhte Leerstand wieder auf ein tiefes Niveau zurückgefahren werden. Zu Beginn des Jahres 2020 werden in dieser Liegenschaft lediglich rund 260 Quadratmeter Mietfläche zur Neuvermietung zur Verfügung stehen. Weiter laufen bereits konkrete Verhandlungen für bestehende, im nächsten Jahr auslaufende Mietverhältnisse.

Dietikon, Zürich
Das regional bestens bekannte «Pestalozzihaus» bildet das Eingangstor des Entwicklungsgebietes Silbern in Dietikon. Es umfasst auf zwei Geschossen Verkaufsflächen und auf weiteren fünf Geschossen Büroflächen.

In den Bürogeschossen hielten sich im Berichtszeitraum neue Vertragsabschlüsse und Kündigungen von Kleinflächen in etwa die Waage, sodass die Vermietungsquote im Vergleich zum Jahresende 2018 stabil bei 93 Prozent gehalten werden konnte. Für eine in der Vergangenheit an einen Anbieter von Gartenmöbeln vermietete Fläche haben die Wiedervermietungsaktivitäten gefruchtet und so wurde die Fläche von rund 1'100 Quadratmeter nahtlos an den bekannten Sportartikelhändler «Golfer's Paradise» weitervermietet.

Zürich-Altstetten, Zürich
Die Liegenschaft befindet sich in unmittelbarer Nähe des Bahnhofs Altstetten, der Tramendhaltestelle sowie der Autobahn. Dank der hervorragenden Lage sowie zahlreichen Parkplätzen ist sie optimal erreichbar. Der Vermietungsstand ist gegenüber dem Jahresende 2018 auf 96.6 Prozent stabil. Einer der Hauptmieter hat seinen Mietvertrag (rund 2'000 Quadratmeter) bis Ende 2023 verlängert. Weitere, bereits bestehende Mietverträge konnten ebenfalls um 5 Jahre verlängert werden. Die wenigen, gut erschlossenen und ausgebauten Büros, die noch nicht vermietet gewesen waren, konnten im Berichtszeitraum ebenfalls grösstenteils einer Vermietung zugeführt werden.

Goldach, St. Gallen
Das gepflegte, historische und praktische Objekt wird aktuell als Lager-, Gewerbe- und Büroliegenschaft genutzt. Umgeben von bekannten Industriebetrieben wie z.B. Nestlé, liegt es in der Industriezone, welche sehr gut mit dem Auto erreichbar ist.

Einer der bekannteren Mieter, die unter anderem in der automatenbasierten Verpflegungsbranche tätige Selecta Group, schloss einen neuen Mietvertrag für Büro- und Lagerflächen über weitere 5 Jahre ab. Aufgrund des längerfristig geplanten, unmittelbar am Grundstück vorbeiführenden Autobahnzubringers, dessen Projektierung inzwischen von der Gemeinde angenommen wurde, rechnen wir mit weiterem Potenzial für die Zukunft. Die Liegenschaft ist zum Berichtsstichtag voll vermietet und beheimatet verschiedene Mieter in den Bereichen Büro, Gewerbe und Logistik.

Cham, Zug
Das Objekt ist Teil einer Gesamtüberbauung mit hervorragender Visibilität und bester Lage direkt an

der Autobahnausfahrt sowie einer Bushaltestelle unmittelbar vor der Liegenschaft. Unter den Kunden befinden sich namhafte Firmen aus dem Sport- und Freizeitsektor. In den Nachbargebäuden befinden sich bekannte Mieter wie Stöckli Sport und Fressnapf sowie ein Hotel / Restaurant.

Beim neuen Mieter im Attikageschoss gab es zunächst Probleme mit der Baubewilligung. Diese konnten aber mittlerweile behoben werden, so dass der Aus- und Umbau fertiggestellt und das eingemietete Bistro zu Beginn des Jahres 2020 eröffnet werden kann.

Der Mieter Ingram Micro hat seinen Mitvertrag über 1'100 Quadratmeter Bürofläche verlängert. Das Gebäude ist somit mit Ausnahme einiger innenliegenden Parkplätzen voll vermietet.

Schindellegi, Schwyz
Das an einer Hauptverkehrsachse liegende prominente Gebäude bietet auf rund 12'000 Quadratmetern ein vielfältiges Angebot an Büro- und Gewerbeflächen, sowie einen Shop, Restaurants und eine Tankstelle.

Ein Vermarkter- und Verwalterwechsel im Berichtszeitraum wirkte sich kurzfristig auf den Vermietungsstand aus. Im Verlauf des Jahres konnte eine Stabilisierung des Objektes erreicht werden. Trotz einiger Vermietungserfolge werden auch im kommenden Jahr grosse Anstrengungen nötig sein, um das Objekt weiter zu optimieren und zu entwickeln. So ist geplant, ein neues Konzept für den Gesamtauftritt der Liegenschaft zu entwickeln. Zudem werden über die nächsten zwei Jahre diverse kleinere Mängel behoben werden.

Baar, Zug
Die Überbauung befindet sich östlich des Dorfzentrums von Baar, in geringer Distanz zu den öffentlichen Verkehrsmitteln. Für den Privatverkehr steht ein grosszügiges Parkplatzangebot zur Verfügung. Ein breitgefächerter Mietermix mit bonitätsstarken Mietern wie Coop und Denner sowie diversen Dienstleistungsunternehmen bietet auf über 4'000 Quadratmetern Mietfläche Gewähr für eine solide Vermietungssituation.

Im Berichtszeitraum wurde ein Projekt für ein neues Gebäudebranding, Optimierung der Signaletik und Kundenführung sowie ein Zusammenschluss mit dem Nachbargebäude - in diesem ist Aldi eingemietet - lanciert, dies, um weitere Synergien nutzen zu können. Des Weiteren konnten einige Gewerbemietverträge verlängert werden.

Arlesheim, Basel-Landschaft
Das Gebäude im industriell und gewerblich geprägten Teil von Arlesheim liegt unmittelbar beim Autobahnanschluss. Oberirdische Parkplätze und ein Anschluss an den öffentlichen Verkehr runden das Angebot ab.

Der aktuelle Mieter aus der Pharmaindustrie belegt über 90 Prozent des Gebäudes und wird seinen Mietvertrag vorzeitig verlängern. Er wird dann auch noch die heute an einen Drittmieter vermietete Restfläche absorbieren und zeigt so seine Verbundenheit mit dem Standort. Im Gegenzug werden seitens des Eigentümers umfangreiche Investitionen in die Gebäudetechnik, Lüftung und Klimatisierung vorgenommen.

Sissach, Basel-Landschaft
Das Chienberg Center befindet sich am östlichen Dorfeingang von Sissach, Baselland an der Ausfallstrasse zum Autobahnzubringer. Von der Strasse aus ist das Gebäude aufgrund der Ecksituation und der vollverglasten Front-Fassade sehr gut ersichtlich.

Der im Vorbericht erwähnte Fitnessanbieter konnte nicht als Mieter gewonnen werden. Allerdings hat der Hauptmieter Denner seinen Vertrag bis zum Februar 2026 verlängert. Der Vermarktungsprozess für die Leerfläche im Gebäude wird neu gestartet.

Arbon, Thurgau
Das lokal stark verankerte Einkaufscenter dient der Nahversorgung der ganzen Region. Ideale Parkmöglichkeiten, ein spannender Mietermix und ein gutes Gastronomieangebot sind herausragende Eigenschaften des Centers.

Im Berichtszeitraum konnte eine Retailfläche an Chicorée Mode vermietet werden. Ziel ist es, diesen Mieter langfristig im Objekt zu halten. Zudem arbeiten wir mit einem Architektenteam an der weiteren Optimierung/Revitalisierung der Center-Infrastruktur sowie an einer Machbarkeitsstudie und Projektplanung für die langfristige und optimierte Nutzung der oberen Verkaufsetage. Die Umsetzung eines neues Parkplatzkonzeptes ist für 2020 geplant.

Lyssach, Bern
Das direkt an der A1 und in unmittelbarer Nähe von IKEA gelegene Fachmarktcenter profitiert von der stark befahrenen Autobahn, einem grosszügigen Angebot von Parkplätzen und der Lage inmitten eines etablierten Retailclusters.

Nach dem Ankauf im Berichtszeitraum konnte die einzige noch leerstehende Verkaufs- und Lagerfläche temporär an einen italienischen Möbelhändler vermietet werden. Ziel ist es, diesen Mieter zum Abschluss eines langfristigen Mietvertrags zu bewegen. Es laufen Verhandlungen zum Abschluss eines 5 Jahresvertrags zu marktüblichen Konditionen.

Thun, Bern
Das praktisch neuwertige und hochwertig erstellte Objekt besticht durch moderne (Energie-)Technik und ansprechende Architektur und Gestaltung, sowie durch eine gute Lage innerhalb Thuns. Die Büro-, Industrie-, und Lagerflächen, sowie die zahlreich vorhandenen Parkplätze sind nahezu voll belegt. Bereits kurz nach dem Ankauf begannen die umfassenden Bemühungen zur Integration des Objektes in das Portfolio. Aufgrund der Tatsache, dass es sich um eine ehemalige Betriebsliegenschaft handelt, welche durch den ehemaligen Hauptnutzer nach und nach vermietet wurde, ist die Übernahme des hochklassigen Objektes anspruchsvoll und aufwändig.

Zuzwil, St. Gallen
Die gemischt genutzte Liegenschaft verfügt nicht nur über Verkaufs-, Büro-, und Lagerflächen, sondern auch über umfangreiche Aussenmietflächen und Gewerberäumlichkeiten. Bis auf einen Leerstand ist das Objekt voll vermietet. Bislang war in einem Teil des Erdgeschosses ein Denner-Satellit untergebracht. Im Verlaufe des Berichtzeitraums konnte erreicht werden, dass Denner den Satelliten übernimmt und in Zukunft auch direkt betreibt. Im Zusammenhang mit der Betriebsübernahme wurde der Mietvertrag bis ins Jahr 2028 verlängert.

TOWER 2

TOWER 3

NACHHALTIGKEIT – EIN SCHLÜSSEL ZUM LANGFRISTIGEN ERFOLG

Über ein Drittel des globalen Energiebedarfs und rund 40 Prozent der CO_2-Emissionen gehen auf das Konto von Gebäuden.

In der Schweiz werden aktuell 26 Prozent der Treibhausgasemissionen durch den Gebäudepark verursacht. Im August 2019 hat der Bundesrat entschieden, dass die Schweiz ab dem Jahr 2050 unter dem Strich keine Treibhausgase mehr ausstossen soll.

Der Gebäudesektor rückt als einer der grössten Ressourcenverbraucher und Schadstoffemittenten verstärkt ins Interesse aller Beteiligten. Informationen zur ökologischen Qualität von Gebäuden und gesamten Portfolios werden für Entscheidungsträger zunehmend wichtiger und sind künftig unerlässlich.

Die Fondsleitung ist sich ihrer Verantwortung gegenüber den Mitarbeitenden, den Kunden und der Gesellschaft bewusst und ist entschlossen, dem Aspekt der Nachhaltigkeit speziell im Asset Management in Zukunft einen verstärkten und kommunizierbaren Stellenwert zu verschaffen. Der ganze Prozess wird einige Zeit in Anspruch nehmen und verschiedene Vorgehensschritte umfassen. Das Ziel der Fondleitung ist, im nächsten Jahresbericht über die ersten Resultate zu berichten.

Solaranlage Schorenstrasse 39, Thun

PORTRAIT DER FONDSLEITUNG

Helvetica Property ist eine durch die Finanzmarktaufsicht FINMA beaufsichtigte Anbieterin von Fondsleitungs- und Vermögensverwaltungs-Dienstleistungen im Immobilienbereich mit Hauptsitz in Zürich.

Helvetica Property ist ein erfolgreicher, unabhängiger Fondsleitungs- und Vermögensverwaltungsdienstleister, der sich der nachhaltigen Wertschöpfung durch aktives, langfristiges und verantwortungsvolles Investieren verschrieben hat. Unser Fokus liegt ausschliesslich auf Immobilien. Wir sind dynamisch, wachsen schnell und überzeugen durch unsere Integrität, unsere Leidenschaft und unser Herzblut.

Wir haben uns unseren guten Ruf erarbeitet, indem wir institutionellen Kunden wie Pensionskassen, Vermögensverwalter, Privatbanken, Versicherungs- und Investmentgesellschaften, Stiftungen, Privatanleger, Unternehmen und Family Offices zuverlässige und stabile Immobilienanlagen und Dienstleistungen anbieten.

Unsere voll integrierte Immobilien-Investment-Plattform umfasst eine Reihe von erprobten Strategien und Anlagelösungen, die sowohl durch standardisierte Produkte als auch durch kunden-individuelle Anlagepläne auf der Grundlage von Geografien, Risikoprofilen und Strukturen angeboten werden.

Unser Team zeichnet sich durch seine leidenschaftliche Natur und unternehmerischen Geist aus, den wir in jeden Aspekt unserer Arbeit einbringen. Wir verfolgen einen unternehmerischen, kundenorientierten Ansatz und nutzen unsere starken Werte, um eine Kultur zu schaffen, in der unsere Investitionen, Vermögenswerte, Geschäfte und Mitarbeiter gedeihen können.

Firmenphilosophie

Wertsteigerung des investierten Kapitals durch langfristige Vision, unternehmerisches Denken und Handeln sowie eine bewährte Strategie und eine herausragende Qualität in der Umsetzung.

Leitbild

Als professioneller Innovator auf dem Schweizer Immobilienmarkt verstecktes Potenzial aufspüren und zusammen mit einem aktiven Hands-on Immobilien Asset Management Ansatz die Ergebnisse optimieren.

Werte

- Ehrlichkeit und Verantwortung
- Integrität und Leidenschaft
- Transparenz und Langfristigkeit
- Unabhängig und ambitiös

Soziale Medien

Die sozialen Medien rücken mittlerweile in verschiedensten Geschäftsbereichen immer mehr in den Fokus. Wir als Fondsleitung haben uns entschlossen, diesen Weg ebenfalls zu beschreiten und dadurch unsere Präsenz zu erhöhen.

Wir würden uns freuen, wenn Sie uns auf LinkedIn folgen. Wir veröffentlichen regelmässig interessante Fachartikel zum Thema Immobilien, spannende Nachrichten aus unserem Unternehmen und manchmal auch persönliche Geschichten. Wir veröffentlichen Artikel, die uns gefallen und uns etwas bedeuten. Manchmal sind diese umstritten, manchmal nicht – aber auf jeden Fall immer offen und ehrlich.

JAHRESRECHNUNG

per 31. Dezember 2019

Das Geschäftsjahr 2019 war geprägt von neun Zukäufen, einem Verkauf, zwei Kapitalerhöhungen und dem Börsengang des HSC Fund im November 2019. Das Gesamtfondsvermögen wurde gegenüber 2018 um 210 Millionen Schweizer Franken auf 655 Millionen gesteigert.

Die Fondsleitung konnte 2019 zwei Kapitalerhöhungen erfolgreich durchführen. Diese stiessen bei den Anlegern auf grosses Interesse und waren deutlich überzeichnet. Dem Fonds flossen im März und September neue Mittel in der Höhe von rund 166 Millionen Schweizer Franken zu.

Per Ende Dezember 2018 resultierte der Nettoinventarwert bei 110.00 Schweizer Franken pro Anteil. Daraus erfolgte im März 2019 eine Ausschüttung von 4.00 Schweizer Franken pro Anteil, bei einer Ausschüttungsquote von 77.6 Prozent. Per Ende Dezember 2019 verzeichnete der Fonds einen Nettoinventarwert pro Anteil von 112.7 Schweizer Franken, was einer Anlagerendite von 6.3 Prozent und einer Eigenkapitalrendite von 6.2 Prozent entspricht.

Aufgrund des operativ erfolgreichen Geschäftsjahres sowie einem realisierten Kapitalgewinn durch den erfolgreichen Verkauf einer Liegenschaft wird eine Ausschüttung von 5.00 Schweizer Franken pro Anteil ausgeschüttet. Das operative Geschäft steuert 4.46 Schweizer Franken pro Anteil zur Ausschüttung bei, der Sondereffekt des Verkaufs beträgt 0.54 Schweizer Franken pro Anteil. Dies ergibt eine Ausschüttung von Total 21.7 Millionen Schweizer Franken, bei einer gesamten Ausschüttungsquote von 87.6 Prozent. Die Ausschüttungsquote ohne Sondereffekte beträgt 84.1 Prozent.

Im Geschäftsjahr 2019 stieg das TER_{REF} GAV gegenüber dem Vorjahr leicht von 0.98 Prozent auf 1.04 Prozent an. Jedoch Im Verhältnis zum Fondsvermögen per Stichtag 31. Dezember liegt die Quote bei 0.85 Prozent. Das TER_{REF} MV wird im 2019 aufgrund des Börsengangs des HSC Fund zum ersten Mal ausgewiesen und beläuft sich auf 1.34 Prozent. Im Verhältnis zum Marktwert per Stichtag 31. Dezember liegt diese Quote bei 1.04 Prozent.

Vermögensrechnung

Das Gesamtfondsvermögen reflektiert die Kapitalerhöhungen und die damit verbundenen Zukäufe des gesamten Jahres von 22 auf 30 Geschäftsliegenschaften und beträgt 655 Millionen Schweizer Franken, was einer Zunahme von 210 Millionen Schweizer Franken im Vergleich zur Vorjahresperiode entspricht. Per Bilanzstichtag betragen die Marktwerte der Liegenschaften 629 Millionen Schweizer Franken (Vorjahresperiode 427 Millionen Schweizer Franken), die Flüssigen Mittel 17 Millionen (Vorjahresperiode 14 Millionen) und die kurzfristigen Forderungen 4 Millionen Schweizer Franken (Vorjahresperiode 4 Millionen).

Nach Abzug der Verbindlichkeiten von 155 Millionen Schweizer Franken (Vorjahresperiode 131 Millionen) und Liquidationssteuern von rund 11 Millionen (Vorjahr rund 8 Million) resultiert per Bilanzstichtag ein Nettofondsvermögen von 489 Millionen Schweizer Franken (Vorjahresperiode 306 Millionen). Die Fremdfinanzierungsquote liegt mit 20.9 Prozent unter dem Vorjahreswert von 28.3 Prozent und somit auch unter dem bewilligten Grenzwert von 33 Prozent.

Erfolgsrechnung

Der Portfoliobestand per Ende 2019 hat zusammen mit den Akquisitionen der letzten 12 Monate zu einer Steigerung des Nettoerfolgs von rund 61 Prozent bzw. 8.7 Millionen auf 23 Millionen Schweizer Franken geführt. Im Wesentlichen haben die um 58 Prozent gesteigerten Mietzinseinahmen von CHF 10.8 Millionen zum positiven Resultat beigetragen. Durch die Zukäufe konnte ein nicht realisierter Gewinn von CHF 4.9 Millionen erwirtschaftet werden. Zusätzlich ergab der Verkauf von Vevey einen realisierten Gewinn von 2.3 Millionen Schweizer Franken.

VERMÖGENSRECHNUNG

in CHF

Aktiven	Anhang	31.12.2019	31.12.2018
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken		16 505 657	13 872 332
Kurzfristige Forderungen		4 390 659	3 915 748
Liegenschaften			
Bauland und angefangene Bauten		-	-
Wohnliegenschaften		-	-
Wohnliegenschaften im Stockwerkeigentum		-	-
Gemischte Liegenschaften		-	-
Geschäftsliegenschaften	1	628 944 000	427 121 000
Total Liegenschaften		**628 944 000**	**427 121 000**
Sonstige Vermögenswerte	5	4 889 088	-
Gesamtfondsvermögen		**654 729 403**	**444 909 081**
Passiven			
Verbindlichkeiten			
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken	8, 9	-53 500 000	-62 250 000
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten		-12 266 975	-10 375 797
Langfristige verzinsliche Hypotheken	8, 9	-77 750 000	-58 750 000
Langfristige sonstige Verbindlichkeiten		-10 318 397	-58 772
Total Verbindlichkeiten		**-153 835 372**	**-131 434 569**
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern		500 894 031	313 474 512
Geschätzte Liquidationssteuern		-11 418 730	-7 744 763
Nettofondsvermögen		**489 475 302**	**305 729 749**
Weitere Angaben			
Veränderung des Nettofondsvermögens			
Nettofondsvermögen zu Beginn der Berichtsperiode		305 729 749	132 875 558
Ausschüttung	13	-11 117 700	-4 323 550
Saldo aus dem Anteilverkehr		165 719 014	160 691 547
Gesamterfolg		29 144 239	16 486 193
Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode		**489 475 302**	**305 729 749**
Entwicklung der Anzahl Anteile			
Bestand zu Beginn der Berichtsperiode		2 779 425	1 235 300
Ausgegebene Anteile		1 563 426	1 544 125
Zurückgenommene Anteile		-	-
Bestand am Ende der Berichtsperiode		**4 342 851**	**2 779 425**
Nettoinventarwert je Anteil am Ende der Berichtsperiode		**112.71**	**110.00**
Weitere Informationen (Art. 95 KKV-FINMA)			
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke		-	-
Höhe des Rückstellungskontos für zukünftige Reparaturen	15	5 435 409	6 016 805
Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge		-	-
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile		-	-
Gesamtversicherungswert des Vermögens		609 788 498	453 153 438

ERFOLGSRECHNUNG

in CHF

Ertrag	Anhang	01.01.-31.12.2019	01.01.-31.12.2018
Zinsertrag		-	-
Mietzinseinnahmen		29 292 317	18 539 626
Aktivierte Bauzinsen		-	-
Sonstige Erträge		305 850	214 562
Einkauf in laufende Erträge bei Ausgabe von Anteilen		4 419 735	2 469 965
Total Ertrag		**34 017 902**	**21 224 153**
Aufwand			
Hypothekarzinsen		-723 361	-634 606
Andere Passivzinsen		-	-
Unterhalt und Reparaturen		-3 429 365	-1 834 310
Liegenschaftenverwaltung			
Liegenschaftenaufwand		-846 811	-793 062
Verwaltungsaufwand		-573 378	-109 770
Steuern		-380 034	-202 218
Schätzungs- und Prüfaufwand		-241 672	-113 582
Beratungsaufwand		-370 502	-169 096
Transaktionskosten		-158 547	-2 645
Veränderung Rückstellung für künftige Reparaturen		581 396	-
Reglementarische Vergütungen			
Verwaltungskommission	12	-3 808 826	-2 336 726
Depotbankgebühr	12	-181 642	-128 000
Immobilienverwaltung (Dritte und Fondsleitung)	12	-783 391	-556 902
Andere Aufwände			
Bankspesen		-5 484	-2 553
Sonstiger Aufwand		-63 589	-58 544
Ausrichtung laufender Nettoerträge bei der Rücknahme von Anteilen		-	-
Total Aufwand		**-10 985 206**	**-6 942 014**
Erfolg			
Nettoerfolg		**23 032 696**	**14 282 138**
Realisierte Gewinne / Verluste		2 342 192	-
Realisierter Erfolg		**25 374 888**	**14 282 138**
Nicht realisierte Gewinne / Verluste		4 889 505	3 317 757
Nebenkosten zugunsten des Fondsvermögens bei Ausgabe von Anteilen		2 553 813	2 124 716
Liquidationssteuern		-3 673 967	-3 238 418
Gesamterfolg der Rechnungsperiode		**29 144 239**	**16 486 193**
Verwendung des Erfolges			
Nettoertrag des Rechnungsjahres		23 032 696	14 282 138
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne des Rechnungsjahres		2 342 192	-
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne früherer Rechnungsjahre		-	-
Vortrag des Vorjahres		7 440 439	4 276 001
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg		**32 815 327**	**18 558 139**
Zur Ausschüttung an die Anlegerinnen und Anleger vorgesehener Erfolg		19 372 063	11 117 700
Zur Ausschüttung an die Anlegerinnen und Anleger vorgesehener Kapitalertrag		2 342 192	-
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Ertrag		-	-
Vortrag auf neue Rechnung		**11 101 072**	**7 440 439**

ANHANG

1. Inventar der gehaltenen Liegenschaften

Adresse	Nutzung	Marktwert	Gestehungs-kosten	Mietzinsein-nahmen	Vermietungs-stand
Altendorf, Zürcherstrasse 104	Kommerziell	27 870 000	28 172 904	1 594 888	89.4%
Arbon, St. Gallerstrasse 15	Kommerziell	39 200 000	40 312 778	2 450 014	97.2%
Arlesheim BL, Fabrikmattenweg 2	Kommerziell	11 640 000	12 800 434	1 054 716	100.0%
Baar, Oberdorfstrasse 2-8d	Kommerziell	22 110 000	23 063 036	1 118 125	98.9%
Bischofszell, Industriestrasse 6	Kommerziell	18 520 000	18 247 283	269 137	99.8%
Cham, Brunnmatt 14	Kommerziell	14 370 000	14 520 763	769 567	97.3%
Chiasso, Via Livio 1 / Via Motta 24 1	Kommerziell	9 924 000	9 730 788	603 504	89.3%
Dättwil AG, Täfernstrasse 3/5	Kommerziell	19 140 000	17 610 559	1 109 058	94.8%
Dietikon, Riedstrasse 1	Kommerziell	36 800 000	36 114 974	1 946 043	93.1%
Feusisberg, Chaltenbodenstrasse 6 a-f	Kommerziell	28 660 000	31 768 438	1 472 354	73.3%
Glattbrugg, Europastrasse 19	Kommerziell	14 010 000	13 012 403	843 732	78.3%
Goldach, Blumenfeldstrasse 16	Kommerziell	12 680 000	13 076 856	790 598	100.0%
Gwatt-Thun, Schorenstrasse 39	Kommerziell	49 120 000	43 902 500	914 354	97.5%
Ittigen, Schermenwaldstrasse 13	Kommerziell	27 380 000	27 917 375	540 422	100.0%
Lyssach, Bernstrasse 35	Kommerziell	27 370 000	24 134 822	522 326	91.6%
Montreux 2, Grand-Rue 3	Kommerziell	26 230 000	25 759 323	1 212 152	97.7%
Münchwilen TG, Murgtalstrasse 20	Kommerziell	10 300 000	13 318 856	918 320	70.9%
Rorschach, Industriestrasse 21/23	Kommerziell	14 260 000	13 269 600	182 746	99.8%
Rothenburg, Wahligenstrasse 4	Kommerziell	18 040 000	19 025 131	1 508 271	100.0%
Sissach, Gelterkinderstrasse 30	Kommerziell	4 180 000	4 576 793	213 821	62.0%
St. Gallen, Rorschacherstrasse 292/294	Kommerziell	16 300 000	16 132 805	975 137	100.0%
Steinhausen, Turmstrasse 30 T1	Kommerziell	37 910 000	30 588 289	1 897 224	93.2%
Triengen, Grossfeld	Kommerziell	17 440 000	17 040 842	329 833	100.0%
Tuggen, Rüschenzopfstrasse 5	Kommerziell	14 120 000	13 965 487	730 438	100.0%
Villars-sur-Glane, Route de Villars 103-110	Kommerziell	31 230 000	31 649 821	1 186 459	100.0%
Wallisellen, Hertistrasse 23	Kommerziell	8 811 000	8 770 200	428 186	100.0%
Winterthur, Stegackerstrasse 6	Kommerziell	9 159 000	8 203 205	422 333	99.9%
Winterthur, Stegackerstrasse 6a	Kommerziell	19 590 000	17 605 712	599 693	100.0%
Zürich, Max Högger-Strasse 6	Kommerziell	31 150 000	29 629 064	1 944 815	96.6%
Zuzwil, Herbergstrasse 11	Kommerziell	11 430 000	11 438 447	622 854	88.2%
Total		**628 944 000**	**615 359 488**	**29 171 120**	

Aufgrund des Verkaufs der Liegenschaft in Vevey im Juli 2019 sind Mieteinnahmen von CHF 121'197 nicht in der Inventarliste enthalten

2. Liegenschaftstransaktionen

Ankäufe

Adresse	Art	Kanton	Nutzung	Eigentumsübertragung
Winterthur, Stegackerstrasse 6	Kauf	Zürich	Kommerziell	01.04.2019
Winterthur, Stegackerstrasse 6a	Kauf	Zürich	Kommerziell	01.04.2019
Villars-sur-Glâne, Route de Villars 103	Kauf	Fribourg	Kommerziell	01.05.2019
Ittigen, Schermenwaldstrasse 13	Kauf	Bern	Kommerziell	01.09.2019
Lyssach, Bernstrasse 35	Kauf	Bern	Kommerziell	01.09.2019
Triengen, Grossfeld	Kauf	Luzern	Kommerziell	01.09.2019
Gwatt-Thun, Schorenstrasse 39	Kauf	Bern	Kommerziell	01.10.2019
Rorschach, Industriestrasse 21/23	Kauf	St. Gallen	Kommerziell	01.10.2019
Bischofszell, Industriestrasse 6	Kauf	Thurgau	Kommerziell	01.10.2019

Verkäufe

Adresse	Art	Kanton	Nutzung	Eigentumsübertragung
Vevey, Place de la Gare 5	Verkauf	Waadt	Kommerziell	31.07.2019

3. Vertragliche Zahlungsverpflichtungen per Bilanzstichtag für zukünftige Immobilienankäufe

Keine

4. Beteiligungen an Immobiliengesellschaften

Per 31. Dezember hält der Fonds hundert Prozent des Aktienkapitals an der Helvetica Swiss Commercial AG mit Sitz in Zürich, welche wiederum hundert Prozent der Anteile an der Helvetica Swiss Commercial 2 GmbH mit Sitz in Zürich hält. Alle Liegenschaften des HSC Fund werden über eine dieser beiden Gesellschaften gehalten.

5. Anteile an anderen Immobilienfonds und Zertifikaten

Die Position Sonstige Vermögenswerte besteht vollständig aus Anteilen an anderen Immobilienfonds.

6. Mieteinnahmen pro Mieter grösser als 5%

Mieter	Jahresmiete in %
Precision Surfacing Solutions GmbH	7.2
Total	**7.2**

7. Angaben zu Derivaten

Der Fonds setzt keine Derivate ein.

8. Aufstellung der Hypothekarschulden mit Laufzeit 1-5 Jahre

Art	Zinssatz	Betrag	Aufnahmedatum	Verfallsdatum
Festhypothek	1.00%	4 300 000	30.06.2016	30.09.2021
Festhypothek	1.00%	3 100 000	05.09.2016	30.09.2021
Festhypothek	1.45%	5 750 000	01.01.2017	31.12.2022
Festhypothek	0.45%	1 000 000	31.12.2017	31.12.2021
Libor-Hypothek	0.65%	12 000 000	30.04.2018	30.06.2021
Libor-Hypothek	0.55%	10 300 000	12.06.2018	30.04.2021
Libor-Hypothek	0.65%	18 500 000	15.12.2016	31.12.2021
Libor-Hypothek	1.15%	3 800 000	01.07.2017	30.06.2022
Libor-Hypothek	0.49%	20 000 000	22.10.2018	31.12.2021
Libor-Hypothek	0.29%	21 500 000	22.10.2018	30.06.2020
Libor-Hypothek	0.29%	23 000 000	22.10.2018	01.09.2020
Fester Vorschuss	0.52%	7 500 000	09.08.2018	10.02.2020
Total		**130 750 000**		

9. Aufstellung der Hypothekarschulden mit Laufzeit über 5 Jahre

Art	Zinssatz	Betrag	Aufnahmedatum	Verfalldatum
Festhypothek	1.17%	500 000	01.06.2018	28.02.2025
Total		**500 000**		

10. Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Anleger

Vergütung	Maximalsätze	Effektive Sätze	Basis
Ausgabekommission von Anteilen	3.00%	1.87%	Nettoinventarwert der Anteile
Rücknahmekommission von Anteilen	1.50%	-	Nettoinventarwert der Anteile

11. Nebenkosten zugunsten des Fondsvermögens, die dem Fonds aus der Anlage des einbezahlten Betrages bzw. Verkauf von Anlagen erwachsen

Vergütung	Maximalsätze	Effektive Sätze	Basis
Zuschlag zum NAV	2.50%	1.50%	Nettoinventarwert der Anteile
Abschlag zum NAV	1.50%	-	Nettoinventarwert der Anteile

12. Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fonds

Vergütung	Maximalsätze	Effektive Sätze	Basis
Vergütungen an Fondsleitung			
Verwaltungskommission	1.00%	0.70%	Gesamtfondsvermögen
An-/Verkaufsentschädigung	1.50%	1.50%	Kauf- /Verkaufspreis
Bau- und Renovationshonorar	3.00%	-	Baukosten
Immobilienverwaltung	5.00%	0.33%	Brutto Mietzinseinnahmen
Vergütungen an Dritte			
Vergütung an Depotbank (Depotbankkommission)	0.05%	0.05%	Nettoinventarwert der Anteile
Vergütung an Liegenschaftsverwaltungen	5.00%	2.64%	Brutto Mietzinseinnahmen

13. Ausschüttung

Für das am 31. Dezember 2019 abgeschlossene Geschäftsjahr wird ein Gesamtbetrag von 21.7 Millionen Schweizer Franken ausgeschüttet, was 5.00 Schweizer Franken pro Anteil und einer Ausschüttungsrendite auf den Börsenkurs von 4.1% entspricht. Die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2019 enthält einen Sondereffekt aus dem Verkauf einer Liegenschaft von 0.54 Schweizer Franken pro Anteil. Somit liegt die gesamte Ausschüttung um 1.00 Schweizer Franken respektive 25% höher als im Vorjahr. Die Ausschüttungsquote beträgt 87.6%. Ohne Sondereffekte beträgt die Ausschüttungsquote 84.1%. Das Ex-Datum ist der 27. April 2020. Die Ausschüttung erfolgt am 29. April 2020.

14. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Keine

15. Gesammelte Fussnoten

1. Das TER_{REF} GAV gemäss SFAMA-Richtlinie basiert auf dem durchschnittlichen Gesamtfondsvermögen des Berichtszeitraumes. In der Aufbauphase eines Fonds ist dieser Durchschnitt naturgemäss tiefer, was zu einer höheren Gesamtkostenquote führt. Im Verhältnis zum Fondsvermögen per Stichtag 31. Dezember 2019 liegt diese bei 0.85%.

2. Das TER_{REF} NAV gemäss SFAMA-Richtlinie basiert auf dem durchschnittlichen Nettofondsvermögen des Berichtszeitraumes. In der Aufbauphase eines Fonds ist dieser Durchschnitt naturgemäss tiefer, was zu einer höheren Gesamtkostenquote führt. Im Verhältnis zum Fondsvermögen per Stichtag 31. Dezember 2019 liegt diese bei 1.14%.

3. Das TER_{REF} MV gemäss SFAMA-Richtlinie basiert auf dem durchschnittlichen Nettofondsvermögen des Berichtszeitraumes und per 31. Dezember 2019 auf dem Marktwert des Fonds. In der Aufbauphase eines Fonds ist dieser Durchschnitt naturgemäss tiefer, was zu einer höheren Gesamtkostenquote führt. Im Verhältnis zum Marktwert per Stichtag 31. Dezember 2019 liegt diese bei 1.04%.

4. Der Fonds ist seit dem 11. November 2019 an der Börse SIX Swiss Exchange kotiert. Für die Berechnung dieser Kennzahlen wurde vor der Kotierung der ausserbörsliche Kurs verwendet.

5. Die Kennzahlen Agio/Disagio und P/E Ratio werden aufgrund des Börsengangs des Helvetica Swiss Commercial Fund zum ersten Mal ausgewiesen.

6. Seit 2019 werden die steuerlich motivierten Rückstellungen für Unterhalt und Reparaturen der unterliegenden statutarischen Gesellschaften (Helvetica Swiss Commercial AG und Helvetica Swiss Commercial 2 GmbH) zusätzlich auf Stufe Fonds ausgewiesen.

GRUNDSÄTZE DER BERECHNUNG DES INVENTARWERTES

Der Nettoinventarwert des Immobilienfonds wird zum Verkehrswert auf Ende des Rechnungsjahres sowie bei jeder Ausgabe von Anteilen in Schweizerfranken berechnet.

Die Fondsleitung lässt auf den Abschluss jedes Rechnungsjahres sowie bei der Ausgabe von Anteilen den Verkehrswert der zum Immobilienfonds gehörenden Grundstücke durch unabhängige Schätzungsexperten überprüfen. Dazu beauftragt die Fondsleitung mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde mindestens zwei natürliche oder eine juristische Person als unabhängige Schätzungsexperten. Die Besichtigung der Grundstücke durch die Schätzungsexperten ist mindestens alle drei Jahre zu wiederholen. Bei Erwerb / Veräusserung von Grundstücken lässt die Fondsleitung die Grundstücke vorgängig schätzen. Bei Veräusserungen ist eine neue Schätzung nicht nötig, sofern die bestehende Schätzung nicht älter als 3 Monate ist und sich die Verhältnisse nicht wesentlich geändert haben.

An einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelte Anlagen sind mit den am Hauptmarkt bezahlten aktuellen Kursen zu bewerten. Andere Anlagen oder Anlagen, für die keine aktuellen Kurse verfügbar sind, sind mit dem Preis zu bewerten, der bei sorgfältigem Verkauf im Zeitpunkt der Schätzung wahrscheinlich erzielt würde. Die Fondsleitung wendet in diesem Fall zur Ermittlung des Verkehrswertes angemessene und in der Praxis anerkannte Bewertungsmodelle und Grundsätze an.

Offene kollektive Kapitalanlagen werden mit ihrem Rücknahmepreis bzw. Nettoinventarwert bewertet. Werden sie regelmässig an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt, so kann die Fondsleitung diese gemäss Paragraph 16, Ziff. 3 des Fondsvertrages bewerten.

Der Wert von kurzfristigen festverzinslichen Effekten, welche nicht an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelt werden, wird wie folgt bestimmt: Der Bewertungspreis solcher Anlagen wird, ausgehend vom Nettoerwerbspreis, unter Konstanthaltung der daraus berechneten Anlagerendite, sukzessiv dem Rückzahlungspreis angeglichen. Bei wesentlichen Änderungen der Marktbedingungen wird die Bewertungsgrundlage der einzelnen Anlagen der neuen Marktrendite angepasst. Dabei wird bei fehlendem aktuellem Marktpreis in der Regel auf die Bewertung von Geldmarktinstrumenten mit gleichen Merkmalen (Qualität und Sitz des Emittenten, Ausgabewährung, Laufzeit) abgestellt.

Post- und Bankguthaben werden mit ihrem Forderungsbetrag plus aufgelaufene Zinsen bewertet. Bei wesentlichen Änderungen der Marktbedingungen oder der Bonität wird die Bewertungsgrundlage für Bankguthaben auf Zeit den neuen Verhältnissen angepasst.

Der Nettoinventarwert eines Anteils ergibt sich aus dem Verkehrswert des Gesamtbruttofondsvermögens, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten des Immobilienfonds sowie um die bei einer allfälligen Liquidation des Immobilienfonds wahrscheinlich anfallenden Steuern, dividiert durch die Anzahl der im Umlauf befindlichen Anteile. Die Bewertung der Grundstücke für den Immobilienfonds erfolgt nach der aktuellen SFAMA Richtlinie Immobilienfonds. Die Bewertung unbebauter Grundstücke und angefangener Bauten erfolgt nach dem Verkehrswertprinzip. Diese Bewertung wird jährlich einer Werthaltigkeitsprüfung unterzogen.

BERICHT DES BEWERTERS

Wüest Partner AG, Bleicherweg 5, 8001 Zürich

Helvetica Property Investors AG
Geschäftsleitung
Gartenstrasse 23
8002 Zürich

Zürich, 06. März 2020

Helvetica Swiss Commercial
Bericht des unabhängigen Immobilienbewertungsexperten
Bewertung per 31. Dezember 2019

Referenz-Nummer
106323.1910

An die Geschäftsleitung der Helvetica Property Investors AG

Auftrag
Im Auftrag der Fondsleitung hat Wüest Partner AG (Wüest Partner) die von der Helvetica Swiss Commercial gehaltenen 30 Liegenschaften zum Zweck der Rechnungslegung per Stichtag 31. Dezember 2019 bewertet.

Bewertungsstandards
Wüest Partner bestätigt, dass die Bewertungen den gesetzlichen Vorschriften des Kollektivanlagengesetzes (KAG) und der Kollektivanlagenverordnung (KKV) sowie den Richtlinien der Swiss Funds & Asset Management Association (SFAMA) entsprechen und ferner im Einklang stehen mit den branchenüblichen Bewertungsstandards.

Definition des Marktwertes
Der Marktwert ist definiert als der am Stichtag wahrscheinliche, auf dem freien Markt zu erzielende Preis zwischen zwei unabhängigen, gut informierten und kauf- beziehungsweise verkaufswilligen Parteien unter Berücksichtigung eines marktgerechten Vermarktungszeitraums.
Handänderungs-, Grundstücksgewinn- und Mehrwertsteuern sowie weitere bei einer allfälligen Veräusserung der Liegenschaft anfallende Kosten und Provisionen sind in der Bewertung nicht enthalten. Auch sind keinerlei Verbindlichkeiten der Helvetica Swiss Commercial hinsichtlich allfälliger Steuern (mit Ausnahme der ordentlichen Liegenschaftssteuern) und Finanzierungskosten berücksichtigt.

Bewertungsmethode
Wüest Partner bewertete die Anlageliegenschaften der Helvetica Swiss Commercial mit Hilfe der Discounted-Cashflow-Methode (DCF). Bei dieser Methode wird der Marktwert einer Immobilie durch die Summe der in Zukunft zu erwartenden, auf den Stichtag diskontierten Nettoerträge bestimmt. Die Diskontierung erfolgt pro Liegenschaft, in Abhängigkeit ihrer individuellen Chancen und Risiken, marktgerecht und risikoadjustiert.

Wüest Partner AG
Alte Börse
Bleicherweg 5
8001 Zürich
Schweiz
T +41 44 289 90 00
wuestpartner.com
Regulated by RICS

Grundlagen der Bewertung
Alle Liegenschaften sind Wüest Partner aufgrund der durchgeführten Besichtigungen und der zur Verfügung gestellten Unterlagen bekannt. Sie wurden in Bezug auf ihre Qualitäten und Risiken (Attraktivität und Vermietbarkeit der Mietobjekte, Bauweise und Zustand, Mikro- und Makrolage usw.) eingehend analysiert. Heute leerstehende Mietobjekte wurden unter Berücksichtigung einer marktüblichen Vermarktungsdauer bewertet.
Die Liegenschaften werden von Wüest Partner im Normalfall mindestens im Dreijahresturnus sowie nach Zukauf und nach Beendigung grösserer Umbauarbeiten besichtigt. Sämtliche Liegenschaften wurden in den Jahren 2016 und 2019 besichtigt.

Ergebnis
Per 31. Dezember 2019 wurden die Werte der insgesamt 30 Liegenschaften ermittelt. Der Marktwert dieser Liegenschaften wird von Wüest Partner per Stichtag auf CHF 628'944'000 geschätzt.
Für die Bewertung der Liegenschaften wurden reale Diskontierungsfaktoren zwischen 3.50% und 4.60% angewendet. Bei einer Teuerungsannahme von 0.5% bewegen sich die nominalen Diskontierungsfaktoren zwischen 4.02 % und 5.12%. Der nach Marktwerten gewichtete Diskontierungssatz über das gesamte Liegenschaftsportfolio beträgt real 4.01% respektive nominal 4.53%.

Veränderungen in der Berichtsperiode
In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2019 bis 31. Dezember 2019 gab es folgende Veränderungen:
Abgänge:
– 1800 Vevey, Place de la Gare 5.
Zugänge:
– 1752 Villars-sur-Glâne, Route de Villars 103;
– 3063 Ittigen, Schermenwaldstrasse 13;
– 3421 Lyssach, Bernstrasse 35;
– 3645 Gwatt (Thun), Schorenstrasse 39;
– 6234 Triengen, Grossfeld;
– 8409 Winterthur, Stegackerstrasse 6;
– 8409 Winterthur, Stegackerstrasse 6a;
– 9220 Bischofszell, Industriestrasse 6;
– 9401 Rorschach, Industriestrasse 21/23.

Unabhängigkeit und Vertraulichkeit
Im Einklang mit der Geschäftspolitik von Wüest Partner erfolgte die Bewertung der Liegenschaften der Helvetica Swiss Commercial unabhängig und neutral. Sie dient lediglich dem vorgängig genannten Zweck; Wüest Partner übernimmt keine Haftung gegenüber Dritten.

Zürich, 06. März 2020
Wüest Partner

Ivan Anton
dipl. Architekt ETH; MSc Real Estate (CUREM)
Partner

Silvana Dardikman
BA in Finance; Immob. Bew. mit eidg. FA
Director

Anhang: Bewertungsannahmen

Anlageliegenschaften

Folgende allgemeine Annahmen liegen den Bewertungen der Anlageliegenschaften zu Grunde:

- Die Bewertung basiert auf den Mieterspiegeln der Helvetica Property Investors AG typischerweise mit Wissensstand vom Oktober 2019.
- Das verwendete DCF-Modell entspricht einem Zwei-Phasen-Modell. Der Bewertungszeitraum erstreckt sich ab dem Bewertungsdatum bis in die Unendlichkeit mit einem impliziten Residualwert in der elften Periode.
- Die Diskontierung beruht auf einem risikogerechten Zinssatz. Der jeweilige Satz wird für jede Liegenschaft individuell mittels Rückgriff auf entsprechende Vergleichswerte aus Freihandtransaktionen bestimmt. Er setzt sich wie folgt zusammen: Risikoloser Zinssatz + Immobilienrisiko (Immobilität des Kapitals) + Zuschlag Makrolage + Zuschlag Mikrolage in Abhängigkeit der Nutzung + Zuschlag Objektqualität und Ertragsrisiko + evtl. spezifische Zuschläge.
- In den Bewertungen wird, wo nicht anders spezifiziert, von einer jährlichen Teuerung von 0.5 Prozent, sowohl für die Erträge wie auch für sämtliche Aufwendungen, ausgegangen. Der Diskontierungssatz wird bei der nominalen Betrachtung entsprechend angepasst.
- Bonitätsrisiken der jeweiligen Mieter werden in der Bewertung nicht explizit berücksichtigt.
- Spezifische Indexierungen bestehender Mietverhältnisse werden individuell berücksichtigt.
- Die Terminierung der einzelnen Zahlungen erfolgt bei den bestehenden Mietverhältnissen entsprechend den vertraglich festgelegten Regelungen. Nach Ablauf der Verträge werden die Geldflüsse bei Geschäftsnutzungen vierteljährlich vorschüssig, bei Wohnnutzungen monatlich vorschüssig berücksichtigt.
- Auf Seite der Betriebskosten wurde davon ausgegangen, dass vollständig getrennte Nebenkostenabrechnungen geführt und somit die mieterseitigen Nebenkosten entsprechend ausgelagert werden.
- Die Unterhaltskosten (Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten) wurden mit einem Gebäudeanalyse-Tool gerechnet. Darin werden aufgrund einer Zustandsanalyse der einzelnen Bauteile deren Restlebensdauer bestimmt, die periodische Erneuerung modelliert und daraus die jährlichen Annuitäten ermittelt. Die errechneten Werte werden mittels den von Wüest Partner erhobenen Kosten-Benchmarks plausibilisiert.

BERICHT DER PRÜFGESELLSCHAFT

Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft

an den Verwaltungsrat der Fondsleitung Helvetica Property Investors AG, Zürich

Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft zur Jahresrechnung des Helvetica Swiss Commercial

Als kollektivanlagengesetzliche Prüfgesellschaft haben wir die beiliegende Jahresrechnung des Anlagefonds Helvetica Swiss Commercial, bestehend aus der Vermögensrechnung und der Erfolgsrechnung, den Angaben über die Verwendung des Erfolges und die Offenlegung der Kosten sowie den weiteren Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 lit. b–h und Art. 90 des schweizerischen Kollektivanlagengesetzes (KAG) (Seiten 4, 35 bis 41 des Jahresberichts) für das am 31. Dezember 2019 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung des Verwaltungsrats der Fondsleitung

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörenden Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Anhang verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems, mit Bezug auf die Aufstellung der Jahresrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern sind. Darüber hinaus ist der Verwaltungsrat der Fondsleitung für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

Verantwortung der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Jahresrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Jahresrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Jahresrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Jahresrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung der Jahresrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Existenz und Wirksamkeit des internen Kontrollsystems abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Jahresrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2019 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt.

Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung gemäss Revisionsaufsichtsgesetz (RAG) und die Unabhängigkeit (Art. 11 RAG) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbaren Sachverhalte vorliegen.

PricewaterhouseCoopers AG

Raffael Simone
Revisionsexperte
Leitender Revisor

Erik Ganz
Revisionsexperte

Zürich, 21. Februar 2020

ORGANISATION

Fondsleitung	Helvetica Property Investors AG, Gartenstrasse 23, Zürich
Geschäftsführung der Fondsleitung	Hans R. Holdener, CEO und Managing Partner (bis 31.12.2019) Michael Müller, CEO (ab 01.01.2020) Peter R. Vogel, CFO, Head Corporate Services (seit 01.04.2019) Gianni Peduzzi, CFO, Head Corporate Services (bis 31.03.2019) Frederic Königsegg, CIO, Head Investment Management
Verwaltungsrat der Fondsleitung	Dr. Hans Ueli Keller, Präsident Peter E. Bodmer, Vize-Präsident Thomas Huber, Mitglied Herbert Kahlich, Mitglied Hans R. Holdener, Mitglied
Asset Manager	Helvetica Property Investors AG, Gartenstrasse 23, Zürich
Depotbank und Zahlstelle	Banque Cantonale Vaudoise, Case postale 300, Lausanne
Handel	SIX Swiss Exchange
Prüfgesellschaft	PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, Zürich
Market Maker	Bank J. Safra Sarasin
Akkreditierte Schätzungsexperten	Die Fondsleitung hat mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde die folgenden Schätzungsexperten beauftragt: Marco Feusi, Schätzungsexperte (bis 31.12.2019), Wüest Partner, Zürich Ivan Anton, Schätzungsexperte (ab 01.01.2020), Wüest Partner, Zürich Silvana Dardikman, Schätzungsexpertin, Wüest Partner, Zürich
Bewirtschaftung der Liegenschaften	Die kaufmännische und technische Bewirtschaftung der Liegenschaften wird durch die Fondsleitung selbst ausgeführt oder von Fall zu Fall an spezialisierte externe Unternehmen delegiert. Entsprechende Vereinbarungen werden bei Erwerb der jeweiligen Liegenschaft abgeschlossen. Bereits bestehende Vereinbarungen werden bei Bedarf angepasst. Per 31. Dezember 2019 bestehen Verträge mit: H&B Real Estate AG, Zürich Regimo Zug AG, Zug Régimo Lausanne SA, Lausanne Regimo Basel AG, Basel Regimo Bern AG, Bern Eiko Verwaltungs AG, St.Gallen Arlewo AG, Luzern Wincasa AG, Winterthur THOMA Verwaltungen AG, Amriswil

VERWALTUNGSRAT DER FONDSLEITUNG

	Hans Ueli Keller	Peter E. Bodmer
Position	Präsident	Vize-Präsident
Jahrgang	1952	1964
Nationalität	Schweiz	Schweiz
Verwaltungsrat seit	2014	2015
Mitglied des Investment Committee	Ja	Ja
Aktienbeteiligung Fondsleitung	Ja	Ja
Ausbildung	Doktortitel der Universität St. Gallen und hat das Advanced Management Program der Business Schools INSEAD und Harvard HBS absolviert.	Abschluss in Betriebswirtschaft der Universität Zürich sowie einen MBA des IMD Lausanne.
Führungs- und Verwaltungsratspositionen	Langjährige Karriere als Mitglied der Geschäftsleitung der Credit Suisse und Gründungs-Präsident der Swisscard AECS. Verwaltungsrat von Ebix. Inc. Er war auch Verwaltungsrat-Delegierter der Goldbach Media und hat weitere Erfahrung als ehemaliger Verwaltungs-ratspräsident der Swisscontent.	Ehemaliges Konzernleitungsmitglied der Implenia Gruppe, GKN Sinter Metals Gruppe sowie der Maag Holding. In verschiedenen Verwaltungsräten aktiv wie Peach Property Group, Arbonia Forster, Klinik Schloss Mammern sowie Mitglied des Stiftungsrates Wilhelm Schulthess.

Bisherige Erfahrung		
CEO	●	●
CFO		●
Immobilienbranche	●	●
Projekt Management		●
IT und Technologie		
Finanz und Asset Management	●	●
Industrie und Produktion		●
Transaktionen und M&A	●	●
Beratung und Treuhand		
KMU Erfahrung	●	●

Herbert Kahlich	**Thomas Huber**	**Hans R. Holdener**
Mitglied	Mitglied	Mitglied
1944	1963	1966
Österreich	Schweiz	Schweiz und Norwegen
2015	2015	2006
-	-	Ja
Ja	Ja	Ja
Werbefachschule mit Diplom in Zürich, laufende geschäftliche Weiterbildung und Besuch von Bank-, Finanz- und Managementlehrgängen.	Dipl. International Fund Officer FA, Dipl. Wirtschaftsprüfer und Betriebsökonom HWV.	Masterprogramm in Customer Relationship Management und einen Bachelor in Marketing von der norwegischen Handelshochschule BI in Oslo.
Hat mehr als zwanzig Jahre internationale Erfahrung im Asset Management. Er begann seine Karriere bei der Credit Suisse und war für mehr als 10 Jahre Geschäftsleitungsmitglied im weltweiten Fondsgeschäft innerhalb der Credit Suisse Group und dabei für die Immobilienfonds der Gruppe verantwortlich.	Erfahrung aus Prüfung und Beratung bei PwC als Partner. Verwaltungsrat bei der Graubündner Kantonalbank, Zugerberg Finanz und PMG Fonds Management.	Verfügt über eine langjährige und umfangreiche Erfahrung aus der Finanz- und Immobilienbranche. Er war in 2006 Mitgründer der Firma und von 2006 bis 2019 als CEO tätig. Geschäftsleiter und Gründungsmitglied der Wohnspar. Langjährige Erfahrung sowohl als Anlageberater für vermögende Personen als auch als privater Investor im Schweizer Immobilienmarkt.
●		●
●	●	●
●	●	●
●		●
●	●	
●	●	●
●	●	●
●	●	●

SONSTIGE INFORMATIONEN AN DIE ANLEGER

Änderungen Fondsvertrag

Der an 5. Februar 2018 in Kraft getretene Fondsvertrag wurde im Rahmen des Börsengangs des Helvetica Swiss Commercial Fund geändert und von der Finma genehmigt. Der angepasste Fondsvertrag trat per 12. November 2019 in Kraft.

Gemäss Publikation vom 6. September 2019 umfassen die Änderungen, nebst redaktionellen Anpassungen, im Wesentlichen folgende Punkte:

- Die Bezeichnung wurde von Helvetica Swiss Commercial auf Helvetica Swiss Commercial Fund geändert.
- Aufgrund der Kotierung wurde der Begriff börslicher Handel eingeführt und alle Bestimmungen in Bezug auf den Börsenhandel angepasst.
- §17 Ziff. 1 lautet neu: "Die Ausgabe von Anteilen ist jederzeit möglich, doch darf sie nur tranchenweise erfolgen. Die Fondsleitung bietet neue Anteile zuerst den bisherigen Anlegern an. Im Zusammenhang mit Sacheinlagen besteht jedoch keine Pflicht, die neuen Anteile zuerst den bisherigen Anlegern anzubieten".
- §17 Ziff. 12 lautet: "Bringt ein Anleger eine von der Fondsleitung genehmigte Sacheinlage ein, können die Bezugsrechte der bestehenden Anleger aufgehoben werden"

Rechtsstreitigkeiten

Es sind keine Rechtsstreitigkeiten hängig oder angedroht.

Einhaltung der Anlagebeschränkungen

Die Fondsleitung bestätigt, dass der Helvetica Swiss Commercial Fund alle Anlagebeschränkungen gemäss Fondsvertrag erfüllt.

Informationen über Geschäfte mit nahestehenden Personen

Die Fondsleitung bestätigt, dass während der Berichtsperiode keine Übertragung von Immobilienwerten auf Nahestehende bzw. von Nahestehenden stattgefunden hat (Art. 63 Abs. 2 KAG und Art. 32, 32a und 91a KKV resp. Ziff. 18 der Richtlinien für die Immobilienfonds der Swiss Funds & Asset Management Association SFAMA (SFAMA-Richtlinien für Immobilienfonds) vom 2. April 2008, Stand 13. September 2016).

Wechsel Fondsleitung und Depotbank

In der Berichtsperiode kam es zu keinem Wechsel der Depotbank oder der Fondsleitung.

Wechsel Schätzungsexperte

Marco Feusi wird ab 31. Dezember 2019 nicht mehr Schätzungsexperte des Helvetica Swiss Commercial Fund sein. Für ihn übernimmt ab 01. Januar 2020 Ivan Anton.

Wechsel in der Geschäftsleitung

Gianni Peduzzi wurde per 1. April 2019 durch Peter R. Vogel als CFO, Head Corporate Services ersetzt. Per 1. Januar 2020 übernimmt Michael Müller die Position als CEO von Hans R. Holdener.

Sonstiges

Es sind keine wesentlichen Ereignisse bekannt.

DEFINITIONEN

Bruttorendite

Die aktuelle Bruttorendite definiert sich als prozentualer Anteil des annualisierten Ist-Mietertrages gemessen am Marktwert.

Diskontierungssatz

Der Diskontierungssatz ist jener Prozentsatz, der zur Abdiskontierung aller Cashflows verwendet wird. Das Niveau des gewählten Diskontierungssatzes widerspiegelt die Risikoeinschätzung.

Ertragsausfall

Unter Ertragsausfall versteht man die Summe aller Minde-rungen des Soll-Mietertrages, z.B. durch Leerstand.

Mietzinsausfallquote

Mietausfälle (Minderertrag, Leerstand und Inkassoverluste auf Mieten) in % der Soll-Nettomieten (inkl. Baurechtszinserträge, Erträge aus Miteigentum und Stockwerkeigentum)

Fremdfinanzierungsquote

Die Fremdfinanzierungsquote entspricht dem Anteil der aufgenommenen Fremdmittel am Verkehrswert der Grundstücke.

Fremdkapitalquote

Die Fremdkapitalquote entspricht dem Anteil des Fremdkapitals am Gesamtfondsvermögen in Prozent.

Instandhaltungskosten

Die Instandhaltung wird auch als «ordentlicher Unterhalt» bezeichnet. Als Instandhaltung werden alle Massnahmen bezeichnet, die zur Wahrung der Gebrauchstauglichkeit der Liegenschaft (z.B. Service-Arbeiten, kleinere Reparaturen) dienen.

Instandsetzungskosten

Die Instandsetzung wird auch als «ausserordentlicher Unterhalt» bezeichnet. Sie umfasst alle Investitionen, welche substanzielle Bauteile vollständig ersetzen und/oder mit einer merklichen qualitativen Verbesserung einhergehen. Darin können auch wertvermehrende Investitionen enthalten sein.

Ist-Mietertrag

Der Ist-Mietertrag errechnet sich aus dem Soll-Mietertrag abzüglich Ertragsausfällen.

Leerstand

Ein Mietobjekt gilt als leerstehend und damit als Leerstand, wenn kein Mietvertrag existiert.

Liegenschaftsqualität

Die Liegenschaftsqualität gilt als Mass für die Güte einer Liegenschaft unter Berücksichtigung ihres Zustands, des vorherrschenden Standards, der Nutzbarkeit und des Nutzungsmixes. Die zur Ermittlung der Liegenschaftsqualität notwendigen Informationen entstammen dem Qualitätsprofil der Liegenschaft.

Marktmiete / Potenzial

Mit Hilfe der Einschätzung einer Marktmiete oder des Potenzials bei Erträgen wird die längerfristig und nachhaltig zu erwartende Entwicklung der jeweiligen Erträge abgebildet.

Marktwert

Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, für welchen ein Immobilienvermögen am Tag der Bewertung zwischen einem verkaufsbereiten Veräusserer und einem kaufbereiten Erwerber, nach angemessenem Vermarktungszeitraum, in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgetauscht werden sollte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.

Mietfläche

Als Mietfläche gilt die Summe der vermieteten und der vermietbaren Flächen.

Mietzinseinnahmen

Die Mietzinseinnahmen entsprechen den tatsächlichen in der Berichtsperiode eingenommenen Mietzinserträge.

Nettorendite

Die Nettorendite ist das Verhältnis des jährlichen Nettoertrages zum ermittelten Marktwert der Liegenschaft.

Soll-Mietertrag

Mögliche Einnahmen bei Vollvermietung, entspricht dem Total der vertraglich vereinbarten Mieteinnahmen plus Leerstand gemäss Marktmiete. Nebenkosten gemäss Mietverträgen werden nicht berücksichtigt.

Total Nettoertrag

Der Nettoertrag errechnet sich aus der Summe aller Erträge abzüglich aller Kosten.

Unterhaltskosten

Die Unterhaltskosten setzen sich aus den Kosten für Instandhaltung und Instandsetzung zusammen.

Vermietungsquote

Prozentualer Anteil des Ist-Ertrages am Soll-Mietertrag.

WAULT

Der WAULT (Weighted Average Unexpired Lease Term) summiert die durchschnittlich gewichteten Restlaufzeiten von vertraglich fixierten Mieten einer Liegenschaft oder eines Portfolios (bis zum Zeitpunkt des frühest möglichen Kündigungstermins ohne Verlängerungsoptionen). Der WAULT wird in Jahren ausgewiesen. Zu berücksichtigende Nutzungen sind: Büro, Hotel, Verkauf, Praxen, Gastronomie, Lager und weitere kommerziell genutzte Objekte. Unbefristete Mietverträge werden mit einer Laufzeit von 6 Monaten für die Berechnung berücksichtigt Nicht zu berücksichtigende Objektarten sind: Wohnungen, Parkplätze, Werbeflächen, Keller/Estrich. Leerstände werden nicht berücksichtigt.

Total Expense Ratio (TER_{REF})

Fondsbetriebsaufwand in % des durchschnittlichen Gesamtfondsvermögens und in % des durchschnittlichen Marktwerts. Erfolgt kein Handel, ist der Nettoinventarwert pro Anteil zu kapitalisieren.

Cilo

IMPRESSUM

Herausgeber	Helvetica Property Investors AG Peter R. Vogel CFO, Head Corporate Services +41 43 544 7080 prv@HelveticaProperty.com
Autoren	Peter R. Vogel +41 43 544 7080 prv@helveticaproperty.com Ramon Scussel +41 43 544 7080 rs@helveticaproperty.com
Mitwirkung	Frederic Königsegg Lucas Schlageter Hans R. Holdener
Redaktion	Helvetica Property Investors AG
Layout und Realisation	LST AG, Luzern
Übersetzung	Apostroph Group AG, Luzern

HELVETICA PROPERTY

Fondsleitung

Helvetica Property Investors AG
Gartenstrasse 23
CH-8002 Zürich
Tel. + 41 43 544 70 80
www.HelveticaProperty.com

Authorized and Regulated by the Swiss Financial Market Supervisory Authority FINMA.

FINMA approved